

## Perlindungan Hukum bagi Debitur dalam Kasus Likuidasi Bank: Studi atas Status Sertifikat Hak Milik sebagai Agunan

**Winda Asry**

Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara  
[asrywinda6@gmail.com](mailto:asrywinda6@gmail.com)

**Mhd. Yamin**

Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara  
[yaminlubis16@gmail.com](mailto:yaminlubis16@gmail.com)

**Edy Iksan**

Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara  
[ejkhsan@yahoo.com](mailto:ejkhsan@yahoo.com)

**Robert**

Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara  
[robert92@gmail.com](mailto:robert92@gmail.com)

### **Abstract**

Bank liquidation has significant legal implications, particularly for debtors, such as developers, who use certificates of ownership on land as collateral for loans. Law Number 4 of 2023 on the Development and Strengthening of the Financial Sector regulates bank liquidation through asset liquidation and debt collection processes, which impact the legal standing of debtors, especially concerning the transfer or sale of pledged assets. This study examines the legal status of certificates of ownership used as collateral in banks undergoing liquidation and evaluates the legal protection available to certificate owners. Additionally, it analyzes judicial considerations in protecting developers' rights in cases involving bank liquidation. This research adopts a normative legal approach, utilizing library research techniques for data collection and qualitative descriptive analysis for data interpretation. The findings reveal that developers, as debtors, remain legally obligated to repay debts even if the bank holding the collateral undergoes liquidation. However, legal uncertainties arise regarding the status of certificates of ownership used as collateral, as such assets may be sold through auctions despite the developer's expectation of loan settlement. Consequently, ensuring legal protection for developers is crucial to safeguard their rights, prevent unauthorized transfers or seizures of collateral, and promote transparency in the liquidation process overseen by the Indonesian Deposit Insurance Corporation (LPS). The study highlights the need for clear legal frameworks to balance creditor and debtor rights, ensuring fairness and legal certainty during bank liquidation.

**Keywords:** Legal Position, Developer, Certificate of Ownership, Collateral, Bank, Liquidation

### **Abstrak**

Likuidasi bank memiliki implikasi hukum yang signifikan, terutama bagi debitur, seperti pengembang, yang menggunakan sertifikat hak milik atas tanah sebagai agunan untuk pinjaman. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan mengatur proses likuidasi bank melalui likuidasi aset dan penagihan utang, yang berdampak pada kedudukan hukum debitur, khususnya terkait dengan pemindahan atau penjualan aset yang diagunkan. Penelitian ini mengkaji status hukum

sertifikat hak milik yang digunakan sebagai agunan di bank yang mengalami likuidasi serta mengevaluasi perlindungan hukum yang tersedia bagi pemilik sertifikat. Selain itu, penelitian ini juga menganalisis pertimbangan hakim dalam melindungi hak-hak pengembang dalam kasus yang melibatkan likuidasi bank. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif dengan teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan dan analisis data deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengembang sebagai debitur tetap memiliki kewajiban hukum untuk melunasi utang meskipun bank yang memegang agunan mengalami likuidasi. Namun, ketidakpastian hukum muncul terkait status sertifikat hak milik yang digunakan sebagai agunan, karena aset tersebut dapat dijual melalui lelang meskipun pengembang mengharapkan penyelesaian sisanya pinjaman. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi pengembang sangat penting untuk menjaga hak-hak mereka, mencegah pemindahan atau penyitaan agunan tanpa prosedur yang sah, dan memastikan transparansi dalam proses likuidasi yang diawasi oleh Lembaga Penjamin Simpanan (LPS). Penelitian ini menyoroti perlunya kerangka hukum yang jelas untuk menyeimbangkan hak-hak kreditur dan debitur, guna memastikan keadilan dan kepastian hukum selama proses likuidasi bank.

**Kata Kunci:** *Kedudukan Hukum, Pengembang, Sertifikat Hak Milik, Agunan, Bank, Likuidasi*

## Pendahuluan

Kegiatan pinjam-meminjam dapat dilakukan baik antar masyarakat maupun melalui lembaga keuangan dan lembaga sosial pemberi pinjaman. Kredit memiliki peran penting dalam mendukung kelancaran kegiatan usaha, khususnya dalam sektor perekonomian Indonesia, yang bertujuan meningkatkan taraf hidup masyarakat. Sebagai pelaku bisnis, masyarakat memerlukan modal untuk menunjang keberlangsungan usaha mereka, yang umumnya diperoleh dari lembaga perbankan.<sup>1</sup> Fungsi bank yaitu sebagai perantara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lacks of funds*) dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian.<sup>2</sup> Kredit lembaga perbankan dalam praktik kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi, bahkan kredit ini tidak hanya dikenal oleh masyarakat perkotaan, tetapi juga sampai pada masyarakat di pedesaan.<sup>3</sup> Kredit perbankan yaitu berupa perjanjian kredit antara kreditur sebagai pihak pemberi pinjaman dengan debitur sebagai pihak berhutang. Pemberian fasilitas kredit yang diberikan oleh bank dapat menimbulkan risiko, adapun risiko yang umumnya terjadi adalah risiko kredit, risiko pasar, risiko likuiditas, risiko hukum.<sup>4</sup>

Para pengembang bisnis pertanahan atau developer memainkan peran kunci dalam mengembangkan dan membangun proyek-proyek. Untuk mewujudkan proyek-proyek ambisius ini, developer sering kali mengandalkan dukungan finansial dari lembaga perbankan. Dalam rangka mendapatkan dana, developer akan memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah yang dimiliki sebagai agunan dalam transaksi kredit dengan bank. Dalam perjanjian ini, developer bertindak sebagai pihak debitur yang meminjam dana, sementara bank menjadi pihak kreditor yang memberikan pinjaman.

---

<sup>1</sup>Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), 57.

<sup>2</sup>Zainal Asikin, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015), 17.

<sup>3</sup>M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), 73.

<sup>4</sup>Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, (Jakarta: Pustaka Yustisia, 2010), 2.

Pihak developer berusaha untuk dapat memanfaatkan jasa perbankan dengan melakukan pinjaman kredit kepada lembaga perbankan dengan jaminan tanah yang dalam prosesnya akan diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan, namun bagaimana apabila dalam perjalanan bank yang memberikan kredit tersebut mengalami likuidasi dikarena pengelolaan yang buruk, bagaimana akibat dan perlindungan hukumnya.<sup>5</sup>

Berdasarkan Pasal 53 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan menjelaskan bahwa, Likuidasi Bank dilakukan dengan cara pencairan aset dan/atau penagihan piutang kepada para debitur diikuti dengan pembayaran kewajiban Bank kepada para kreditur dari hasil pencairan dan/atau penagihan, serta pengalihan aset dan kewajiban Bank kepada pihak lain berdasarkan persetujuan Lembaga Penjamin Simpanan.

Selain itu, berdasarkan Pasal 41 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuanga (OJK) menjelaskan bahwa, OJK menginformasikan kepada Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) mengenai bank bermasalah yang sedang dalam upaya penyehatan oleh OJK sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan. Ketika bank mengalami likuidasi, berbagai masalah hukum dapat muncul terkait kedudukan developer sebagai debitur. Kedudukan hukum developer sebagai debitur menjadi rentan dalam konteks ini karena sertifikat hak milik yang sebelumnya dijadikan agunan berada di tangan bank yang mengalami likuidasi. Ini dikarenakan sertifikat hak milik telah digunakan sebagai jaminan untuk mendapatkan pinjaman dari bank. Namun, ketika bank menghadapi kesulitan keuangan yang mengakibatkan likuidasi, sertifikat tersebut tetap menjadi kepemilikan asli peminjam. Prosedur likuidasi yang kompleks ini dapat menyebabkan ketidakpastian atas kepemilikan dan hak-hak atas properti yang dijaminkan. Developer dapat menghadapi risiko kehilangan kendali atas properti tersebut, dan proyek yang sedang berjalan atau yang direncanakan untuk masa depan dapat terancam kesinambungannya.

Kondisi ini dapat menimbulkan dampak serius pada kelangsungan proyek pengembangan yang sedang berjalan atau proyek-proyek di masa depan yang telah direncanakan oleh developer. Ketidakpastian mengenai pengembalian sertifikat hak milik atas tanah tersebut dapat menghambat laju proyek dan mengganggu jadwal konstruksi, menyebabkan penundaan yang tidak diinginkan dan berpotensi mengakibatkan kerugian finansial bagi developer.

Salah satu kasus terkait hal yang disebutkan di atas adalah timbul dari perjanjian kredit antara PT Genali Raya dan PT. Bank Dagang Nasional Indonesia (PT. BDNI) Cabang Lhokseumawe. Dalam hal ini PT. BDNI memberikan fasilitas kredit kepada PT. Genali Raya sejumlah Rp. 250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta) pada tahun 1995 dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 58 sebagai agunan yang diberikan PT. Genali Raya kepada PT. BDNI selaku Bank yang memberikan fasilitas kredit tersebut. Berdasarkan hal tersebut di atas, tertarik untuk diteliti lebih mendalam kedudukan hukum developer sebagai debitur dalam hal sertifikat hak milik yang dijadikan agunan pada bank yang mengalami likuidasi.

---

<sup>5</sup>Praditya, I. G. A. B. H., Utama, A., Made, I., & Westra, I. K. (2017). *Akibat Hukum Likuidasi Bank Terhadap Keberadaan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Apbt)* (Doctoral dissertation, Udayana University).

## **Metode**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian ini berfokus pada analisis peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan dokumen hukum terkait. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (library research) yang mencakup literatur hukum primer, seperti undang-undang dan putusan pengadilan, serta literatur sekunder, seperti jurnal, buku, dan artikel ilmiah. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan kasus (case approach), dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Metode analisis data yang diterapkan adalah analisis deskriptif-kualitatif, yang bertujuan untuk mengkaji dan menginterpretasikan kedudukan hukum sertifikat hak milik yang dijadikan agunan pada bank yang mengalami likuidasi, serta mengevaluasi akibat hukum, perlindungan, dan kepastian hukum yang ditimbulkan berdasarkan Putusan No. 3/Pdt.G/2017/PN-Lsm. Dengan metode ini, penelitian diharapkan mampu memberikan gambaran yang komprehensif mengenai implikasi hukum dari kasus yang diteliti serta menawarkan solusi terhadap permasalahan yang diidentifikasi.

## **Hasil dan Pembahasan**

### ***Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Developer Yang Dijadikan Agunan Berada Pada Bank Yang Mengalami Likuidasi***

Dalam pembentukan aturan hukum, terbangun asas yang utama agar tercipta suatu kejelasan terhadap peraturan hukum, asas tersebut ialah kepastian hukum. Gagasan mengenai asas kepastian hukum ini awalnya diperkenalkan oleh Gustav Radbruch dalam bukunya yang berjudul “*einführung in die rechtswissenschaften*”. Radbruch menuliskan bahwa di dalam hukum terdapat 3 (tiga) nilai dasar, yakni: (1) Keadilan (*Gerechtigkeit*); (2) Kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*); dan (3) Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*).<sup>6</sup>

Menurut Sudikmo Mertukusumo dalam Zainal Asikin, teori kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>7</sup> Pada dasarnya teori kepastian hukum ini menjelaskan bahwa, setiap hukum atau peraturan yang telah dibuat harus memiliki jaminan agar setiap peraturan telah dibuat bermanfaat bagi masyarakat.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitupertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupakeamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>8</sup>

Saat hukum diterapkan berarti negara mampu memberikan suatu kepastian serta manfaat hukum bagi kelangsungan kehidupan masyarakat sebagaimana yang diamanatkan

---

<sup>6</sup>Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), 5.

<sup>7</sup>Zainal Asikin, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Press, 2012), 20.

<sup>8</sup>Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), 23.

dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945, bahwa Indonesia merupakan negara hukum.<sup>9</sup> Kepastian hukum sebagai probabilitas yang mana suatu situasi tertentu, salah satunya tersedia aturan-aturan hukum yang jelas (*clear*), konsisten (*consistent*), dan diperoleh (*accessible*), diterbitkan dan diakui.<sup>10</sup> Disisi lain, kepastian hukum dipahami sebagai suatu aturan-aturan yang maknanya umum menjadi sebuah arahan bagi individu ketika bertingkah laku di dalam masyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu ataupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Melalui aturan tersebut pula akan menimbulkan kepastian hukum. Kejelasan dan ketegasan tersebut menandakan bahwa adanya suatu hal yang sudah pasti dan tidak dapat di multi tafsirkan.<sup>11</sup>

Kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum karena dari sudut pandang ilmu hukum positif normatif atau normatif dogmatis, tujuan dititikberatkan pada segi kepastian hukum. Kepastian hukum menginginkan hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan secara tegas. Sekaligus memberikan perlindungan kepada yustisiabel dari tindakan sewenang-wenang pihak lain (pemerintah) yang berkaitan dengan ketertiban dalam masyarakat.<sup>12</sup> Sedangkan asas kepastian hukum adalah suatu jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik atau tepat. Kepastian pada intinya merupakan tujuan utama dari hukum. Jika hukum tidak ada kepastian maka hukum akan kehilangan jati diri serta maknanya. Jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak lagi digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang.<sup>13</sup>

Berdasarkan hal tersebut di atas, kepastian hukum ialah sebuah jaminan hukum yang berisi keadilan. Kepastian hukum menginginkan terciptanya upaya pengaturan hukum didalam Undang-Undang yang diciptakan pihak yang memiliki wewenang, sehingga peraturan tersebut mempunyai aspek yuridis yang bisa menjadi jaminan dari kepastian bahwa hukum dapat berfungsi sebagai aturan yang harus dipatuhi.

Kepastian hukum adalah prinsip yang menyatakan bahwa hukum harus jelas, konsisten, dan dapat diprediksi bagi individu dan kepentingan hukum. Prinsip ini menegaskan bahwa setiap orang harus dapat memahami apa yang diharapkan dari mereka dalam hukum dan konsekuensi dari tindakan atau perilaku tertentu. Kepastian hukum memastikan bahwa keadilan dapat ditegakkan secara efektif, karena hukum yang jelas dan konsisten membantu mencegah ketidakpastian, konflik, dan kebingungan.

Sertifikat hak atas tanah merupakan bukti kepemilikan seseorang atas tanah dan bangunannya. Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Selain itu, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa, untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah, dengan pendaftaran

<sup>9</sup> Muksalmina, M., Tasyukur, T., & Yustisi, N. (2023). Dinamika Kewenangan Dewan Perwakilan Daerah Sebagai Lembaga Legislatif dalam Sistem Ketatanegaraan Indonesia. *Unes Journal of Swara Justisia*, 7(2), 764-773.

<sup>10</sup> Soeroso. *Pengantar Ilmu Hukum*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), 53.

<sup>11</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*. (Jakarta: Kencana. 2008), 158.

<sup>12</sup> Mansari, M., & Maulana, R. (2018). Kepastian hukum terhadap pengasuhan anak mumayiz pasca perceraian. *Jurnal Yudisial*, 11(1), 55-74.

<sup>13</sup> Poerwadarminta. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Edisi Ketiga. (Jakarta: Balai Pustaka, 2006), 847.

tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.<sup>14</sup>

Berdasarkan uraian pasal tersebut dapat kita lihat bahwa sertifikat hak atas tanah berguna sebagai alat bukti kepemilikan suatu hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Ini berarti bahwa sertifikat atas tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah tersebut.

Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dapat dijadikan jaminan kredit bank berdasarkan dua aturan utama yaitu, Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 yang mengatur tentang kredit dan persyaratannya, serta Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur pembebanan hak tanggungan pada sertifikat tersebut. Aturan ini memungkinkan sertifikat hak milik atas tanah digunakan sebagai jaminan dalam pemberian kredit perbankan, karena bank menganggap pemilik sertifikat mampu mengembalikan pinjaman. Kepastian hukum dalam penyelesaian kredit macet yang melibatkan jaminan sertifikat tanah juga telah diatur dalam Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998, baik melalui bank, lembaga lain, maupun pengadilan.<sup>15</sup>

Berdasarkan penjelasan di atas dapat diketahui bahwa, kepastian hukum ini penting agar masyarakat pemilik sertifikat tanah tidak menjadi korban tindakan sepihak dari bank. Dengan adanya kepastian hukum, hak-hak pemilik tanah dapat terlindungi dengan jelas dan tegas, sehingga tidak ada keraguan atau ketidakpastian yang dapat dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu untuk melakukan tindakan yang merugikan. Selain itu, kepastian hukum juga memberikan rasa aman bagi masyarakat dalam menjalankan aktivitas ekonomi, karena mereka yakin bahwa aset tanah yang dimiliki terlindungi oleh hukum yang berlaku. Dengan demikian, masyarakat dapat lebih percaya diri dalam menggunakan sertifikat tanah mereka sebagai jaminan untuk berbagai keperluan, termasuk pinjaman bank, tanpa takut kehilangan hak atas tanah tersebut secara tidak adil.

Dalam penelitian ini, sertifikat hak milik yang dijadikan agunan oleh Developer di bank yang mengalami likuidasi, kepemilikannya berada dalam penguasaan Kementerian Keuangan RI melalui Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) cq Direktorat Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi (PKPNSI). Permasalahannya terjadi ketika para Developer (Penggugat) ingin memperoleh aset property dimaksud hanya dapat dilakukan dengan cara pelelangan bukan melalui penebusan.<sup>16</sup>

Tindakan Kementerian Keuangan RI melalui Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) cq Direktorat Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi (PKPNSI) melakukan pelelangan terhadap aset property berupa sertifikat hak milik para Developer, yaitu terkait dengan upaya pengembalian dana yang telah Pemerintah keluarkan terhadap bank-bank yang mengalami kesulitan likuiditas, guna mengoptimalkan penerimaan yang bersumber dari penyelesaian aset milik PT. BDNI. Dimana dalam hal ini, Pemerintah mempunyai kedudukan sebagai kreditur terbesar dan mempunyai kedudukan yang di

<sup>14</sup>Pasal 4 ayat (1) jo Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah  
<sup>15</sup>Malele, F. (2021). Kepastian Hukum Penjaminan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Pemberian Kredit Bank. *Lex Administratum*, 9 (6).

<sup>16</sup>Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 3/Pdt.G/2017/PN-Lsm

utamakan sebagai konsekuensi atas telah dikeluarkannya dana talangan oleh Pemerintah untuk pembayaran kepada nasabah penyimpan dana PT. BDNI secara keseluruhan.<sup>17</sup>

Berdasarkan penjelasan di atas di ketahui bahwa, Pemerintah Republik Indonesia CQ Menteri Keuangan CQ Direktur Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi (PKPNSI) Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) sebagai Tergugat I dalam perkara ini yang menglikuidasi PT.BDNI, melakukan mekanisme pelelangan terhadap sertifikat hak milik yang merupakan aset properti dari perjanjian kredit Debitur (Penggugat).

Terhadap mekanisme yang diterapkan tersebut, berimplikasi pada sulitnya debitur untuk melakukan pembayaran kredit guna mendapatkan jaminannya kembali dimana pihak kreditur (Bank) kini telah dilikuidasi. Akibat dari likuidasi tersebut, pihak Developer harus melakukan proses pelelangan yang dilakukan oleh Pemerintah Republik Indonesia CQ Menteri Keuangan CQ Direktur Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi (PKPNSI) Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN). Padahal pihak Developer akan melunasi sisa kredit terhadap Bank PT. BDNI. Namun dikarenakan ketidaktahuan pihak Developer bahwa PT. BDNI telah dilikuidasi, sehingga kewenangan yang pada Bank PT. BDNI diambil oleh Pemerintah Republik Indonesia CQ Menteri Keuangan CQ Direktur Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi (PKPNSI) Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN).<sup>18</sup>

Proses pelelangan yang dilakukan oleh Pemerintah Republik Indonesia CQ Menteri Keuangan CQ Direktur Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi (PKPNSI) Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) terhadap objek sertifikat hak milik yang jaminan dari perjanjian kredit antara Developer dan Bank PT.BDNI menyebabkan ketidakpastian hukum terhadap Developer.

Posisi Sertifikat Hak Milik (SHM) PT. Genali Raya saat ini berada dalam penguasaan pihak PT. BDNI atau likuidator bank, sebagai bagian dari aset yang dikelola dalam proses likuidasi bank. Meskipun sertifikat ini sejatinya merupakan milik PT. Genali Raya dan hanya dijadikan agunan untuk menjamin pembayaran pinjaman, status hukum sertifikat berubah karena bank telah memasuki proses likuidasi. Dalam kondisi normal, debitur (PT. Genali Raya) seharusnya diberikan kesempatan untuk melunasi sisa utangnya agar sertifikat dapat ditebus kembali. Namun, dalam kasus ini, PT. BDNI memutuskan bahwa pengembalian sertifikat kepada PT. Genali Raya hanya bisa dilakukan melalui proses pelelangan.

Dengan demikian, SHM tersebut tidak lagi sepenuhnya berada di bawah kendali PT. Genali Raya, melainkan dianggap sebagai bagian dari aset yang dapat dilelang untuk memenuhi kewajiban bank terhadap pihak lain, seperti kreditur bank atau pemegang saham. PT. Genali Raya hanya memiliki peluang untuk memperoleh kembali sertifikat tersebut jika berhasil memenangkan pelelangan yang diadakan oleh likuidator bank. Artinya, meskipun PT. Genali Raya bersedia melunasi sisa pinjamannya, mereka tetap tidak dapat langsung menebus SHM tersebut tanpa melalui prosedur pelelangan.

Status ini membuat SHM PT. Genali Raya berada dalam posisi yang tidak pasti. Jika PT. Genali Raya gagal memenangkan pelelangan, sertifikat tersebut bisa beralih kepemilikan

---

<sup>17</sup>Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 3/Pdt.G/2017/PN-Lsm

<sup>18</sup>Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 3/Pdt.G/2017/PN-Lsm

kepada pihak ketiga yang memenangkan proses tersebut. Hal ini menempatkan PT. Genali Raya dalam risiko kehilangan tanah yang menjadi objek sertifikat, meskipun nilai strategis tanah tersebut sangat penting untuk pengembangan, seperti pembangunan perumahan atau pemecahan sertifikat menjadi beberapa bagian.

Menurut pendapat para ahli hukum, posisi Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dijadikan agunan oleh PT. Genali Raya dalam kasus likuidasi PT. BDNI memerlukan peninjauan dari perspektif hukum jaminan dan hukum kepailitan. Para ahli seperti Subekti menekankan bahwa agunan adalah jaminan pembayaran utang, bukan alat untuk mengalihkan hak kepemilikan. Oleh karena itu, jika debitur memiliki kemampuan untuk melunasi utangnya, agunan seharusnya dapat dikembalikan tanpa harus melewati proses pelelangan. Namun, dalam kasus bank yang dilikuidasi, likuidator memiliki hak untuk melelang agunan demi memenuhi kewajiban kepada pihak ketiga, sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata. Ahli seperti Satjipto Rahardjo berpendapat bahwa pelelangan merupakan solusi yang transparan dan adil, tetapi berpotensi merugikan debitur yang masih mampu melunasi kewajibannya, sehingga prinsip keadilan dan keseimbangan hak menjadi penting untuk diperhatikan. Sementara itu, Yahya Harahap menegaskan bahwa dalam hukum jaminan, debitur harus diberi kesempatan untuk melunasi pinjaman sebelum asetnya dilelang, dengan mengedepankan asas itikad baik (good faith). Di sisi lain, Sudikno Mertokusumo mengkritik pelelangan langsung tanpa opsi penebusan karena dapat melanggar asas keadilan dan fairness. Berdasarkan pandangan ini, posisi SHM PT. Genali Raya berada dalam ketidakpastian hukum, karena meskipun bank atau likuidator memiliki hak untuk melelang aset, PT. Genali Raya seharusnya diberi hak lebih dulu untuk menebus SHM tersebut guna mencegah kerugian yang tidak perlu. Ketidakpastian ini menunjukkan perlunya regulasi yang lebih jelas untuk melindungi hak debitur dalam proses likuidasi bank.

Ketidakpastian hukum dalam hal ini yaitu merujuk pada situasi di mana proses pelelangan yang dilakukan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Menteri Keuangan dan Direktur Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi (PKPNSI) Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) terhadap objek sertifikat hak milik yang menjadi jaminan dari perjanjian kredit antara Developer dan Bank PT. BDNI menyebabkan keraguan dan ketidakjelasan bagi Developer. Ketidakpastian ini mencakup beberapa aspek, seperti ketidakjelasan status hukum sertifikat setelah pelelangan, ketidakpastian mengenai keabsahan prosedur pelelangan yang mungkin tidak transparan atau tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta ambiguitas mengenai hak dan kewajiban Developer pasca-pelelangan. Selain itu, ketidakpastian ini juga bisa menimbulkan potensi sengketa hukum antara Developer, bank, dan pemerintah, yang pada akhirnya dapat memperpanjang dan memperumit penyelesaian masalah tersebut.

Dengan ketidakpastian hukum tersebut, pihak Developer mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri Lhokseumawe dengan Nomor Perkara 3/Pdt.G/2017/PN-Lsm mengenai perbuatan melawan hukum. Gugatan ini diajukan oleh Developer selaku penggugat untuk memberikan kepastian terhadap hak-hak Developer berupa sertifikat hak milik yang dijadikan agunan pada Bank PT.BDNI Cabang Lhokseumawe. Dimana setelah Likuidasi, Bank PT. BDNI diambil alih oleh Pemerintah Republik Indonesia CQ Menteri Keuangan

CQ Direktur Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi (PKPNSI) Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN).

Berdasarkan salah satu poin Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 3/Pdt.G/2017/PN-Lsm yaitu, menghukum terguggat I (Pemerintah Republik Indonesia CQ Menteri Keuangan CQ Direktur Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi (PKPNSI) Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) untuk mengembalikan agunan kredit kepada para penggugat in casu PT. Genali Raya.

Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe dengan mempertimbangkan beberapa hal yang menyebabkan Pengadilan Negeri Lhokseumawe menghukum terguggat I (Pemerintah Republik Indonesia CQ Menteri Keuangan CQ Direktur Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi (PKPNSI) Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) untuk mengembalikan agunan kredit kepada para penggugat in casu PT. Genali Raya.

Adapun pertimbahan Hakim terhadap terhadap putusan tersebut yaitu, bahwa permohonan kredit yang diajukan oleh para Penggugat setelah diteliti, lalu pihak Tergugat I menyatakan dapat memberikan fasilitas kredit kepada para Penggugat dan mewajibkan kepada pihak Penggugat untuk memenuhi syarat yaitu menyerahkan agunan sebagai jaminan kredit kepada pihak Tergugat. Selain itu, dalam pertimbangannya Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai sisa hutang Penggugat terhadap Tergugat yaitu Rp. 80.000.000 (Delapan Puluh Juta Rupiah) dari jumlah Kredit yang diberikan yaitu sebesar Rp.250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) pada Tahun 1995.

Putusan tersebut menunjukkan upaya Pengadilan Negeri Lhokseumawe dalam menegakkan kepastian hukum terhadap hak-hak pemilik agunan, dalam hal ini PT. Genali Raya selaku Developer. Dengan demikian, putusan tersebut memberikan contoh konkret bagaimana proses hukum berperan dalam melindungi hak-hak pemilik agunan. Kepastian hukum terhadap sertifikat hak milik developer sebagai agunan terjamin oleh keputusan pengadilan yang memberikan penegasan legal atas kepemilikan dan hak-hak terkait.

Merujuk pada Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Sudikmo Mertukusumo, yang menekankan pentingnya jaminan bahwa hukum harus dijalankan dengan baik dan teratur, serta memerlukan adanya perundang-undangan yang dibuat oleh pihak berwenang untuk menjamin hukum berfungsi sebagai aturan yang harus ditaati. Hal ini tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 3/Pdt.G/2017/PN-Lsm, di mana pengadilan menghukum tergugat I (Pemerintah Republik Indonesia melalui Menteri Keuangan dan Direktur Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi (PKPNSI) Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) untuk mengembalikan agunan kredit kepada para penggugat, dalam hal ini PT. Genali Raya selaku Developer. Putusan ini menunjukkan bagaimana hukum dapat memberikan kepastian kepada para pihak yang bersengketa dengan memaksa pihak yang berwenang untuk bertindak sesuai dengan aturan hukum yang ada, sehingga hak-hak para penggugat dapat dilindungi secara yuridis. Dengan demikian, putusan ini merupakan perwujudan konkret dari teori kepastian hukum, di mana hukum yang diatur dan dijalankan oleh otoritas yang berwenang memberikan jaminan bahwa hukum berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati dan memastikan bahwa keadilan dapat ditegakkan.

Di lain sisi, pihak Tergugat I dalam hal ini (Pemerintah Republik Indonesia melalui Menteri Keuangan dan Direktur Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi

(PKPNSI) Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) menolak terhadap Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe tersebut. Para Tergugat mengajukan upaya hukum Banding ke Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan Perkara Nomor 20/PDT/2018/PT.BNA.

Terhadap upaya hukum Banding ke Pengadilan Tinggi Banda Aceh, Pengadilan Tinggi Banda Aceh dalam Putusannya Nomor 20/PDT/2018/PT.BNA dengan amar putusan yaitu, membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 3/Pdt.G/2017/PN-Lsm Tanggal 25 Oktober 2017 yang dimohonkan banding.

Adapun pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 3/Pdt.G/2017/PN-Lsm yaitu, bahwa para Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas tentang letak atas nama siapa serta luas dan batas-batas objek agunan yang masih tersisa yang dimohonkan ditebus oleh PT. Genali Raya. Selain itu penggugat dalam gugatannya juga tidak menyebutkan dengan jelas Agunan yang harus dikembalikan oleh Tergugat I kepada Penggugat. Sehingga berdampak pada tidak jelasnya dan kabur Petitum gugatan Penggugat yang meminta agar menghukum terguggat I (Pemerintah Republik Indonesia CQ Menteri Keuangan CQ Direktur Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi (PKPNSI) Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) untuk mengembalikan agunan kredit kepada para penggugat in casu PT. Genali Raya.

Pembatalan ini menunjukkan dinamika dalam penegakan kepastian hukum, di mana keputusan di tingkat pertama dapat dikoreksi oleh pengadilan yang lebih tinggi untuk memastikan bahwa penerapan hukum benar-benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini mencerminkan prinsip kepastian hukum dalam sistem peradilan, yaitu adanya mekanisme banding yang berfungsi sebagai alat kontrol untuk menjamin bahwa putusan hukum benar-benar adil dan sesuai dengan peraturan yang ada, sehingga hukum tetap dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati.

Keputusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh mencerminkan perlunya konsistensi dalam penerapan hukum agar semua pihak memahami hak dan kewajiban masing-masing. Selain itu, keputusan tersebut juga mencerminkan tanggung jawab pemerintah melalui DJKN, dalam hal ini tergugat, untuk memastikan penerapan hukum atas agunan dilakukan dengan jelas dan transparan. Dengan putusan yang konsisten dan pelaksanaan yang konkret, kepastian hukum dapat ditegakkan, menghindari keraguan dalam sengketa hukum terkait agunan kredit yang menjadi aset bank dalam likuidasi, serta memberikan perlindungan bagi para pihak yang berhak.

Keputusan ini menunjukkan bahwa Pengadilan Tinggi Banda Aceh berupaya memastikan bahwa gugatan harus memenuhi syarat-syarat formal dan substantif yang diperlukan untuk memberikan kepastian hukum. Jika petitum gugatan tidak jelas atau kabur, maka tidak mungkin bagi pengadilan untuk memberikan putusan yang adil dan dapat dijalankan dengan baik. Dalam hal ini, keputusan untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe karena ketidakjelasan dalam gugatan para penggugat mencerminkan prinsip kepastian hukum. Ini memastikan bahwa semua pihak memahami dengan tepat apa yang dipersengketakan dan apa yang diminta dalam gugatan, sehingga keputusan pengadilan dapat dilaksanakan dengan baik dan teratur.

Penolakan terhadap gugatan yang diajukan oleh PT. Genali Raya juga terjadi pada tingkat kasasi yaitu sesuai dengan perkara nomor 3088 K/Pdt/2018. Alasan kasasi Para Pemohon, yaitu Azhar Zakaria, ST dan kawan-kawan, tidak dapat diterima karena pertimbangan judex facti telah tepat dan benar. Para Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas letak, pemegang hak, luas, dan batas-batas objek agunan yang dimohonkan untuk ditebus oleh PT Genali Raya, sehingga gugatan menjadi kabur karena ketidakjelasan petitum. Oleh karena itu, berdasarkan pertimbangan tersebut, putusan Judex Facti atau Pengadilan Tinggi Banda Aceh tidak bertentangan dengan hukum atau undang-undang, dan permohonan kasasi Para Pemohon harus ditolak.

Permohonan kasasi yang diajukan oleh Azhar Zakaria, ST dan kawan-kawan ditolak karena alasan yang diajukan tidak cukup kuat untuk membatalkan putusan sebelumnya, sehingga menegaskan prinsip kepastian hukum dalam proses peradilan. Judex facti, yakni Pengadilan Tingkat Pertama dan Pengadilan Tinggi Banda Aceh, telah mempertimbangkan fakta dan hukum dengan tepat, menunjukkan bahwa proses hukum berjalan sesuai dengan aturan yang berlaku. Ketidakjelasan dalam gugatan Para Penggugat, yang tidak mencantumkan secara rinci letak objek agunan, pemegang hak, luas, serta batas-batasnya, mengakibatkan gugatan dinilai kabur dan tidak memenuhi syarat formil. Hal ini sejalan dengan prinsip kepastian hukum, yang menuntut kejelasan dan ketertiban dalam penyampaian gugatan untuk melindungi hak dan kewajiban semua pihak. Oleh karena itu, putusan Judex Facti yang tidak bertentangan dengan hukum atau undang-undang menjadi landasan Mahkamah Agung untuk menolak kasasi, memperkuat jaminan bahwa hukum ditegakkan secara konsisten dan adil.

Selain itu, ketidakpastian ini juga menghambat proses eksekusi hukum, karena putusan yang sudah jelas dan memberikan kejelasan hak-hak para penggugat menjadi tidak dapat dilaksanakan. Akibatnya, fungsi hukum sebagai aturan yang harus ditaati dan memberikan kepastian menjadi terganggu. Sebaliknya, putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 3/Pdt.G/2017/PN-Lsm memberikan kepastian hukum dengan menghukum tergugat untuk mengembalikan agunan kredit kepada para penggugat, sehingga fungsi hukum sebagai aturan yang harus ditaati dapat terlaksana dengan baik.

### ***Perlindungan Hukum Developer Sebagai Pertimbangan Hukum Pada Bank Yang Mengalami Likuidasi***

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia serta hak asasi manusia, yang mencakup pengakuan hak asasi manusia sebagai subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum yang tidak sewenang-wenang. Perlindungan ini harus didasarkan pada prinsip-prinsip Pancasila dan aturan negara hukum.<sup>19</sup> Sementara itu, Soetjipto Rahardjo menekankan bahwa perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi kepentingan individu dengan memberdayakannya. Ini merupakan sifat dan tujuan hukum itu sendiri, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Secara keseluruhan, pandangan kedua ahli ini menggarisbawahi pentingnya

---

<sup>19</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), 25.

penghormatan terhadap hak asasi manusia, pemberdayaan individu, dan penciptaan kepastian hukum yang didasarkan pada prinsip keadilan dan aturan negara hukum.<sup>20</sup>

Perlindungan hukum menurut dua ahli hukum, Philipus M. Hadjon dan Soetjipto Rahardjo, memiliki beberapa aspek penting. Philipus M. Hadjon menekankan perlindungan terhadap harkat, martabat, dan hak asasi manusia, yang harus didasarkan pada ketentuan hukum yang adil serta prinsip-prinsip Pancasila dan aturan negara hukum. Sedangkan Soetjipto Rahardjo menyoroti perlindungan hukum sebagai upaya melindungi kepentingan individu dengan memberdayakannya, serta menekankan bahwa tujuan utama hukum adalah memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Dengan demikian, perlindungan hukum melibatkan penghormatan terhadap hak-hak asasi, pemberdayaan individu, dan penciptaan kepastian hukum yang adil.

Menurut Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa, setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum, artinya adalah pengakuan hukum, jaminan hukum, perlindungan hukum, dan kepastian hukum yang diberikan kepada setiap warga Negara Indonesia harus berdasarkan pada keadilan dan kesetaraan umum.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum merupakan konsep yang menunjukkan upaya atau langkah-langkah yang diambil oleh sistem hukum untuk melindungi hak, kepentingan, dan kesejahteraan individu atau kelompok dalam masyarakat. Perlindungan hukum mencakup berbagai aspek, mulai dari perlindungan terhadap kebebasan individu, hak-hak sipil, hak properti, hingga hak-hak yang terkait dengan pekerjaan dan lingkungan hidup. Tujuan utama dari perlindungan hukum adalah untuk memastikan bahwa setiap orang memiliki akses yang adil dan setara terhadap keadilan, serta untuk mencegah penyalahgunaan kekuasaan oleh pihak-pihak yang memiliki otoritas atau kekuatan yang lebih besar. Ini mencakup penerapan dan penegakan hukum yang konsisten, transparan, dan adil bagi semua individu, tanpa memandang status sosial, ekonomi, atau politik mereka. Perlindungan hukum juga melibatkan pembentukan dan pelaksanaan hukum yang jelas, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif, sehingga memungkinkan individu untuk menegakkan hak-hak mereka dengan percaya diri dalam sistem hukum yang berlaku.

Bentuk perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon terbagi menjadi dua, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang diberikan oleh pemerintah untuk mencegah terjadinya pelanggaran dengan cara membentuk aturan. Tujuannya adalah memberikan rambu-rambu kepada individu agar berhati-hati dan lebih menghargai hak sesamanya sebelum mereka melakukan tindakan. Perlindungan hukum represif, di sisi lain, adalah perlindungan yang diberikan untuk menyelesaikan berbagai sengketa atau kasus hukum yang terjadi di masyarakat. Perlindungan ini bertumpu pada hak asasi manusia dan bersifat final untuk melindungi serta memberikan

---

<sup>20</sup> Soetjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum di Indonesia*, (Bandung: Alumni, 1983), 121.

keadilan kepada korban. Bentuk perlindungan represif dapat berupa denda, pencabutan hak, kurungan, penjara, hingga hukuman seumur hidup atau hukuman mati.<sup>21</sup>

Menurut Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa "setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum," artinya adalah pengakuan hukum, jaminan hukum, perlindungan hukum, dan kepastian hukum yang diberikan kepada setiap warga Negara Indonesia harus berdasarkan padaasas keadilan dan kesetaraan umum.

Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Artinya, setiap individu diakui keberadaannya dan identitas hukumnya dalam sistem hukum Indonesia. Mereka mendapatkan jaminan bahwa hak-hak mereka akan dihormati dan dilindungi oleh hukum, serta dilindungi dari segala bentuk pelanggaran atau ancaman terhadap hak-haknya.

Selain itu, hukum harus diterapkan dengan cara yang jelas, konsisten, dan dapat diprediksi sehingga tidak ada ketidakpastian bagi warga negara dalam menjalani kehidupan mereka. Yang terpenting, setiap orang diperlakukan dengan setara di hadapan hukum, tanpa diskriminasi berdasarkan ras, agama, jenis kelamin, status sosial, atau faktor lainnya. Semua hak-hak ini harus diberikan kepada setiap warga negara Indonesia dengan dasar keadilan dan kesetaraan umum, memastikan bahwa setiap individu memiliki hak yang sama untuk dilindungi oleh hukum dan mendapatkan keadilan.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan mengatur berbagai ketentuan untuk perlindungan hukum terhadap bank dan nasabahnya. Pasal 29 ayat (1) menyatakan bahwa Bank Indonesia bertanggung jawab atas pembinaan dan pengawasan bank. Kedua, bank umum harus yakin akan kemampuan dan kesanggupan debitur dalam melunasi hutang sesuai perjanjian saat memberikan kredit. Ketiga, terdapat ketentuan yang mengatur batas maksimum pemberian kredit. Keempat, Pasal 29 ayat (4) dan ayat (5) menyatakan bahwa bank harus memastikan bahwa dalam memberikan kredit dan melakukan kegiatan usaha lainnya, mereka tidak merugikan nasabah dan memberikan informasi mengenai risiko kerugian yang mungkin timbul. Terakhir, bank wajib memelihara kesehatan bank dengan memperhatikan aspek permodalan, kualitas aset, kualitas manajemen, rentabilitas, likuiditas, dan aspek lainnya yang berkaitan dengan usaha bank. Semua ketentuan ini bertujuan untuk memastikan perlindungan hukum yang adil bagi semua pihak yang terlibat.

Perlindungan hukum bagi nasabah sudah tampak sejak awal pembentukan perjanjian kredit dengan jaminan. Penilaian terhadap objek jaminan Hak Tanggungan wajib dilakukan untuk memastikan keamanan transaksi. Menurut Pasal 46 ayat (1) huruf b Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, penilaian ini harus berupa pernyataan tertulis dari penilai independen atau penilai internal bank. Pernyataan ini harus mencakup taksiran dan pendapat mengenai nilai ekonomis dari agunan berdasarkan analisis fakta-fakta obyektif dan relevan, sesuai dengan metode dan prinsip-

---

<sup>21</sup> Philipus M. Hadjon, *Op.Cit*, 4.

prinsip yang berlaku umum yang ditetapkan oleh asosiasi atau institusi yang berwenang. Dengan demikian, regulasi ini memastikan bahwa penilaian objek jaminan dilakukan secara transparan dan akurat, memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi nasabah.

Berbicara mengenai perlindungan hukum terhadap nasabah tidak lepas dari Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Karena pada dasarnya Undang-undang tersebut sangat berkaitan dengan perlindungan konsumen sama halnya dengan nasabah. Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga sangat terkait, khususnya dalam hal perlindungan hukum bagi nasabah bank selaku konsumen. Antara lain dengan adanya perjanjian kredit atau pembiayaan bank yang merupakan perjanjian standar (*standard contract*). Keberpihakan kepada konsumen sebenarnya merupakan wujud nyata ekonomi kerakyatan. Undang-Undang Perlindungan Konsumen berupaya untuk melindungi nasabah bank dengan cara membuat batasan-batasan terhadap klausula baku yang tidak dapat dihindari di dalam dunia bisnis perbankan saat ini.<sup>22</sup>

Perlindungan nasabah juga semakin penting dalam situasi di mana bank mengalami likuidasi. Ketika bank dilikuidasi, nasabah sering kali berada dalam posisi rentan karena risiko kehilangan dana yang mereka simpan. Perlindungan hukum bagi nasabah selaku konsumen memiliki hak untuk melakukan pengaduan nasabah. Pihak bank harus bertanggungjawab apabila nasabahnya mengalami kerugian atau resiko dalam perjanjian kredit bank, pertanggungjawaban yang diberikan pihak bank yaitu menangani dan menyelesaikan berbagai keluhan yang dialami oleh pihak nasabah dan pengaduan nasabah. Pengaduan nasabah ini dapat dilakukan dengan standar waktu yang telah ditentukan dan yang telah disepakati dan berlaku secara umum.<sup>23</sup>

Nasabah bank yang selaku pengguna fasilitas kredit bank berhak untuk mengajukan keluhan dan pengaduan yang dialaminya serta dapat memakai forum mediasi perbankan agar bisa mendapatkan penyelesaian sengketa dalam sektor perbankan. Jika hak dan kewajiban yang dimiliki oleh sektor perbankan yang telah terlikuidasi tersebut sudah berjalan sesuai dengan peraturan yang mengatur mengenai perlindungan konsumen maka aktivitas dalam sektor perbankan dapat berjalan dengan lancar.<sup>24</sup>

Agar adanya keseimbangan keadilan dalam hal ini pihak bank juga dapat memberikan perlindungan hukum kepada nasabah yaitu dengan adanya Undang-Undang-Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan terdapat beberapa ketentuan yang digunakan untuk memberikan Perlindungan Hukum kepada pengguna jasa layanan Perbankan dalam hal ini ialah nasabah.

Fungsi utama dari perjanjian kredit bank meliputi tiga hal: pertama, sebagai perjanjian yang paling utama antara pihak yang memberikan kredit (bank) dan pihak yang menerima kredit (nasabah), kedua, sebagai saksi yang mendokumentasikan hak dan kewajiban dari kedua belah pihak, yakni perbankan dan nasabah, dan ketiga sebagai bentuk perlindungan

<sup>22</sup> Ngiu, S. F. (2015). Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah Bank Sebagai Subjek Hukum Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. *Lex Privatum*, 3 (1).

<sup>23</sup> Wonok, D. Y. (2013). Perlindungan Hukum Atas Hak-Hak Nasabah Sebagai Konsumen Pengguna Jasa Bank Terhadap Risiko Yang Timbul Dalam Penyimpanan Dana. *Jurnal Hukum Unsrat*, 1 (2), 59-71.

<sup>24</sup> Disemadi, H. S., & Prananingtyas, P. (2019). Perlindungan hukum terhadap nasabah perbankan pengguna CRM (Cash Recycling Machine). *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 8 (3), 286-402.

yang memungkinkan untuk melakukan pengawasan terhadap aktivitas kredit yang dilakukan.<sup>25</sup>

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Joko Widodo, perlindungan hukum bagi nasabah bank sebelum penerbitan UU No. 24 Tahun 2004 Tentang Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) sangat lemah. Masalah keamanan dana di bank baru disadari masyarakat ketika pemerintah melikuidasi sejumlah bank yang bermasalah, menyebabkan nasabah kesulitan menarik dananya.<sup>26</sup>

Berdasarkan penjelasan tersebut di ketahui bahwa, sebelum penerbitan UU No. 24 Tahun 2004, perlindungan hukum bagi nasabah bank yang terkena likuidasi sangat tidak memadai, menyebabkan keresahan dan ketidakpastian. Pemerintah kemudian menerapkan program penjaminan dana untuk meningkatkan perlindungan bagi nasabah.

Dalam penelitian ini, permasalahan yang terjadi adalah diawali dengan adanya perjanjian pembiayaan kredit antara Developer PT.Genali Raya dengan Bank PT. BDNI Cabang Lhokseumawe. Dalam hal ini PT. BDNI memberikan fasilitas kredit kepada PT. Genali Raya sejumlah Rp. 250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta) pada tahun 1995 dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 58 sebagai agunan yang diberikan PT. Genali Raya kepada PT. BDNI selaku Bank yang memberikan fasilitas kredit tersebut.

Permasalahan terjadi ketika PT. BDNI mengalami likuidasi, sehingga aset Bank PT. BDNI diambil alih oleh Tergugat I, dalam hal ini adalah Pemerintah Republik Indonesia CQ Menteri Keuangan CQ Direktur Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi (PKPNSI) Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) PT. Asuransi Wahana Tata.

Dengan adanya likuidasi Bank PT. BDNI, tentu saja menyulitkan PT.Genali Raya untuk melunaskan sisa pinjaman kredit kepada bank PT.BDNI. Selain itu, terhadap sertifikat hak milik PT.Genali Raya yang dijadikan agunan dalam perjanjian kredit juga menjadi tidak jelas. Hal ini dikarenakan ketika pihak PT.Genali Raya ingin menebus atau menyelesaikan pinjaman kredit tersebut kepada Bank PT. BDNI dan pihak Tergugat I, maka harus dengan cara lelang.

Terhadap permasalahan tersebut, maka dibutuhkan perlindungan hukum dilakukan terhadap developer PT.Genali Raya mengenai sertifikat hak milik yang dijadikan agunan pada bank yang mengalami likuidasi. Perlindungan hukum dibutuhkan ketika adanya permasalahan mengenai adanya Bank PT. BDNI mengalami likuidasi. Untuk penyelesaian permasalahan ini, maka PT. Genali Raya melakukan penyelesaian dengan cara litigasi, yaitu melalui Pengadilan sebagai perlindungan hukum Developer..

Perlindungan yang diperlukan bagi Developer PT. Genali Raya ketika sertifikat hak milik sebagai agunan pada pinjaman kredit pada bank BDNI mengalami likuidasi adalah memastikan bahwa sertifikat hak milik tidak jatuh ketangan orang lain atau sertifikat hak milik tersebut tidak dijual atau dilelang. Hal ini sebagaimana permohonan Penggugat yaitu

<sup>25</sup> Tirtasari, Y. A., Pertiwi, N. D., & Suharto, E. S. Risiko dalam Perjanjian Kredit Perbankan Menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/pbi/2003 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum. *Privat Law*, (7), 26593.

<sup>26</sup> WIDODO, J. (2008). *Perlindungan hukum bagi nasabah akibat adanya likuidasi Bank* (Doctoral dissertation, Universitas Gadjah Mada).

Developer PT. Genali Raya pada petitumnya agar Tergugat I mengembalikan agunan kredit kepada para Penggugat yaitu Developer PT. Genali Raya.

Adapun Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 3/Pdt.G/2017/PN-Lsm, yang mana amar putusannya adalah:

Dalam Pokok Perkara:

- a. Mengabulkan Gugatan para penggugat untuk sebagian
- b. Menyatakan para penggugat adalah pemilik PT. Genali Raya
- c. Menyatakan para penggugat in casu PT. Genali Raya adalah nasabah dari PT. Bank Dagang Nasional Indonesia (PT.BDNI) Cabang Lhokseumawe telah dibubarkan dan sekarang di ambil alih oleh Tergugat I
- d. Menyatakan sisa hutang tunggakan kredit para Penggugat in casu PT. Genali Raya pada Tergugat I lebih kurang sebesar Rp. 80.000.000 (delapan puluh juta)
- e. Menyatakan tindakan dan perbuatan dari tergugat I adalah perbuatan melawan hukum
- f. Menghukum terguggat I untuk mengembalikan agunan kredit kepada para penggugat in casu PT. Genali Raya

Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 3/Pdt.G/2017/PN-Lsm di atas memberikan perlindungan hukum bagi PT. Genali Raya terkait sertifikat hak milik yang dijadikan agunan pada bank yang mengalami likuidasi. Dalam putusan tersebut, Pengadilan secara tegas menyatakan bahwa PT. Genali Raya adalah pemilik sah tersebut, memberikan dasar hukum yang kuat untuk mengklaim hak-hak atas asetnya, termasuk sertifikat hak milik yang dijadikan agunan.

Penetapan bahwa PT. Genali Raya adalah nasabah dari bank yang mengalami likuidasi juga penting, karena meskipun bank telah dibubarkan dan diambil alih oleh pihak lain, status nasabah tetap diakui, menjaga hak-hak yang harus dilindungi, termasuk hak atas agunan yang telah diberikan kepada bank. Selain itu, putusan juga menetapkan jumlah tunggakan kredit yang harus dibayar oleh PT. Genali Raya kepada bank, memberikan dasar hukum yang jelas tentang kewajiban keuangan yang harus dipenuhi.

Pengadilan juga menetapkan bahwa tindakan bank yang mengambil alih agunan dianggap melanggar hukum, memberikan dasar hukum bagi PT. Genali Raya untuk menuntut ganti rugi atau pemulihan agunan yang diambil secara tidak sah. Terpenting, putusan menghukum bank untuk mengembalikan agunan kredit kepada para penggugat, termasuk PT. Genali Raya menegaskan bahwa hak-hak atas agunan harus dipulihkan sesuai dengan keputusan pengadilan. Dengan demikian, putusan pengadilan memberikan perlindungan hukum yang penting bagi PT. Genali Raya dalam menghadapi situasi likuidasi bank yang mempengaruhi agunan kredit mereka.

Adapun pertimbangan hukum terhadap dikabulkannya sebagian gugatan para penggugat adalah sebagai berikut:

1. Menyatakan para penggugat adalah pemilik PT. Genali Raya

Majelis Hakim mempertimbangkan berdasarkan alat bukti tentang Surat Akta pendirian/Perubahan PT. Genali Raya yang berkedudukan di Kota Lhokseumawe yang sudah sesuai dengan peraturan dan telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum

dibawah Akta Nomor 17 Tanggal 12 Agustus 2009 yang dibuat oleh Notaris Taufik, S.H yang berkedudukan di Kota Lhokseumawe.

2. Menyatakan para penggugat in casu PT. Genali Raya adalah nasabah dari PT. Bank Dagang Nasional Indonesia (PT.BDNI) Cabang Lhokseumawe telah dibubarkan dan sekarang di ambil alih oleh Tergugat I

Hal ini berdasarkan alat bukti P-4 yang diajukan oleh Penggugat PT. Genali Raya yang membuktikan bahwa adanya hubungan hukum antara PT. Genali Raya dengan PT. Bank Dagang Nasional Indonesia (PT.BDNI) dengan dibuktikan dengan adanya pemberian fasilitas kredit kepada para penggugat serta Sertifikat Hak milik Nomor 58 milik Penggugat-Penggugat sebagai jaminan atau agunan.

3. Menyatakan sisa hutang tunggakan kredit para Penggugat in casu PT. Genali Raya pada Tergugat I lebih kurang sebesar Rp. 80.000.000 (delapan puluh juta)

Para penggugat masih ada sisa hutang kurang lebih Rp.80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) tunggakan kredit kepada Para Tergugat I. Selain itu, Tergugat I tidak memiliki rincian yang rill mengenai sisa hutang Para Penggugat.

4. Menyatakan tindakan dan perbuatan dari tergugat I adalah perbuatan melawan hukum. Adanya itikad baik dari Pihak PT. Genali Raya selaku Debitur untuk menyelesaikan hutang piutang atau tunggakan kredit kepada PT.BDNI Cabang Lhokseumawe. Namun pihak Tergugat I tidakmenanggapi itikad baik dari Para Penggugat. Oleh karena itu, perbuatan beliau merupakan perbuatan melawan hukum.I

5. Menghukum terguggat I untuk mengembalikan agunan kredit kepada para penggugat in casu PT. Genali Raya

Hal ini dikarenakan Tergugat I telah dibebankan pertanggung jawaban untuk mengembalikan agunan kredit kepada para penggugat.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat kita ketahui bahwa Pertimbangan hukum dalam putusan tersebut menetapkan bahwa PT. Genali Raya adalah pemilik yang sah, nasabah dari bank yang dibubarkan dan diambil alih, memiliki hutang kredit yang harus diselesaikan, bahwa tindakan tergugat I melawan hukum karena tidak merespons upaya penyelesaian hutang dengan baik, dan menghukum tergugat I untuk mengembalikan agunan kredit kepada PT. Genali Raya.

Pertimbangan hukum tersebut secara langsung berkaitan dengan perlindungan hukum bagi PT. Genali Raya. Putusan pengadilan yang mengakui PT. Genali Raya sebagai pemilik yang sah serta nasabah yang memiliki hutang kredit memberikan dasar hukum yang kuat bagi PT. Genali Raya untuk menuntut hak-haknya terkait kepemilikan dan kewajiban keuangan kepada pihak yang mengambil alih bank. Selain itu, penilaian bahwa tindakan tergugat I adalah melawan hukum menegaskan bahwa perlindungan hukum diberikan kepada PT. Genali Raya dari tindakan yang tidak sah atau merugikan. Terakhir, hukuman terhadap tergugat I untuk mengembalikan agunan kredit menegaskan perlindungan hukum atas hak-hak agunan yang telah diberikan oleh PT. Genali Raya. Dengan demikian, pertimbangan hukum tersebut mendasari perlindungan hukum yang diberikan kepada PT. Genali Raya dalam kasus ini, memastikan bahwa hak-hak dan kepentingannya terlindungi sesuai dengan hukum yang berlaku.

Pendapat para ahli hukum seperti Salim H.S, Satjipto Raharjo, dan Phillipus M. Hadjon tentang perlindungan hukum dapat dihubungkan dengan kasus PT. Genali Raya. Teori Perlindungan Hukum, seperti yang dijelaskan oleh Salim H.S, mencakup analisis tentang subjek hukum yang dilindungi, objek perlindungan, dan tujuan perlindungan. Dalam kasus PT. Genali Raya, perlindungan hukum diberikan kepada entitas sebagai subjek hukum yang memiliki hak kepemilikan dan keuangan terkait sertifikat hak milik yang dijadikan agunan.

Selain itu, menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum dimaksudkan untuk memberikan pengayoman kepada hak-hak asasi manusia yang dirugikan, seperti hak-hak keuangan dan kepemilikan PT. Genali Raya yang terancam oleh tindakan yang melawan hukum. Pendekatan preventif dan resrentif yang diungkapkan oleh Phillipus M. Hadjon juga relevan dalam konteks ini. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, seperti dengan mengakui hak kepemilikan PT. Genali Raya melalui putusan pengadilan, sementara perlindungan hukum resrentif ditunjukkan melalui hukuman terhadap pihak yang melanggar hak-hak tersebut, seperti mengembalikan agunan kredit kepada PT. Genali Raya. Dengan demikian, dalam kasus ini, perlindungan hukum diberikan untuk mencegah kerugian atas hak-hak subjek hukum, yaitu PT. Genali Raya, sekaligus untuk menegakkan keadilan dan kepatuhan terhadap hukum.

Dalam situasi di mana sertifikat yang dijadikan agunan untuk pinjaman kredit dijual melalui lelang, bukan ditebus oleh bank yang mengalami likuidasi, perlindungan hukum bagi PT. Genali Raya terwujud dalam beberapa bentuk yang penting. Pertama, hukum akan memastikan bahwa proses lelang dilakukan dengan transparan dan sesuai dengan prosedur yang diatur. Ini memberikan jaminan bahwa PT. Genali Raya dapat memonitor proses lelang untuk memastikan tidak adanya pelanggaran terhadap hak-haknya.

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Barang Tidak Bergerak memberikan dasar hukum bagi pemegang hak tanggungan untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji atau wanprestasi. Dalam hal ini, pemegang hak tanggungan, yang mungkin merupakan bank atau lembaga keuangan, berhak untuk menjual objek yang dijaminkan secara langsung tanpa perlu persetujuan dari debitur, asalkan prosesnya dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Hasil dari penjualan melalui pelelangan digunakan untuk melunasi piutang yang belum dibayar oleh debitur. Apabila ada sisa hasil lelang setelah pelunasan piutang, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada debitur. Dalam konteks ini, PT. Genali Raya yang memegang hak tanggungan pada objek yang dijual melalui lelang dapat memastikan bahwa proses pelelangan dilakukan dengan transparansi dan sesuai dengan ketentuan hukum, guna melindungi hak-haknya. Dengan demikian, Pasal 6 memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pemegang hak tanggungan, termasuk PT. Genali Raya, untuk memastikan pelunasan utang debitur melalui lelang objek hak tanggungan yang sah dan sesuai prosedur.

Kedua, penetapan harga yang adil dalam lelang dijamin oleh hukum untuk melindungi PT. Genali Raya dari penilaian yang tidak objektif atau merugikan. Selanjutnya, jika hasil lelang melebihi jumlah hutang yang harus dibayar, PT. Genali Raya memiliki hak untuk memperoleh surplus dari hasil lelang tersebut, memberikan kesempatan untuk mendapatkan kembali nilai yang berlebih.

Hak partisipasi dalam proses lelang juga diberikan kepada PT. Genali Raya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Terakhir, perlindungan hukum juga mencakup pengawasan terhadap kepatuhan terhadap hukum selama proses lelang, memastikan bahwa seluruh proses berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan dan hukum yang berlaku. Dengan demikian, berbagai bentuk perlindungan hukum ini dirancang untuk melindungi hak-hak dan kepentingan PT. Genali Raya dalam konteks lelang agunan.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada PT. Genali Raya dalam konteks likuidasi bank, baik melalui penebusan oleh bank maupun lelang agunan, adalah aspek penting yang menegaskan perlunya keadilan dan kepatuhan terhadap hukum. Melalui putusan pengadilan dan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, PT. Genali Raya dilindungi dari potensi kerugian dan pelanggaran hak-haknya sebagai pemilik dan nasabah. Dalam kasus penebusan oleh bank, perlindungan hukum termasuk pengakuan atas hak kepemilikan, penanganan kewajiban keuangan secara adil, serta pemulihan agunan yang sah. Sementara dalam situasi lelang agunan, perlindungan hukum terwujud dalam penjaminan proses lelang yang transparan, penetapan harga yang wajar, dan hak partisipasi serta penegakan aturan hukum yang berlaku. Kesimpulannya, perlindungan hukum yang diberikan kepada PT. Genali Raya bertujuan untuk menegakkan keadilan, melindungi hak-haknya, serta memastikan kepatuhan terhadap hukum dalam setiap tahap penyelesaian kasus likuidasi bank.

PT. Genali Raya memiliki hak untuk dilindungi secara hukum atas proses likuidasi bank yang terlibat. Perlindungan ini berasal dari berbagai peraturan dan undang-undang yang mengatur sektor perbankan dan bisnis. Sebagai perusahaan yang terkena dampak likuidasi bank, PT. Genali Raya memiliki hak untuk mengajukan klaim atas aset yang mungkin tersisa setelah proses likuidasi selesai. Selain itu, mereka juga memiliki hak untuk memperoleh kompensasi yang sesuai dengan kerugian yang mungkin mereka alami sebagai akibat dari likuidasi tersebut. Perlindungan hukum ini didasarkan pada prinsip keadilan dan keamanan hukum yang merupakan bagian integral dari sistem hukum di banyak negara. Selain itu, PT. Genali Raya juga dapat menggunakan jasa konsultan hukum untuk memastikan bahwa hak-hak mereka dijaga dan dipertahankan selama proses likuidasi berlangsung.

## Kesimpulan

Kepastian hukum terhadap sertifikat hak milik developer yang dijadikan agunan berada pada bank yang mengalami likuidasi mengalami tumpang tindih. Hal ini dikarenakan sertifikat hak milik developer yang oleh pihak Tergugat I kuasai akan dilakukan penjualan dengan model lelang. Padahal PT. Genali Raya selaku pemilik sah mengharapakannya kembali dengan penyelesaian pembayaran sisa pinjaman. Sedangkan terkait, perlindungan hukum bagi developer sebagai debitur penting untuk menjaga hak-hak mereka saat bank mengalami likuidasi. Agunan seperti sertifikat hak milik harus dijaga agar tidak dipindah tangankan atau disita tanpa prosedur yang sesuai. Dalam proses likuidasi, Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) berperan sebagai likuidator yang mengelola agunan hingga utang developer terlunasi, dengan memastikan transparansi dan memberikan informasi terkait status utang dan agunan.

## Daftar Pustaka

Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Jakarta, Pustaka Yustisia, 2010.

- Disemadi, H. S., & Prananingtyas, P. (2019). Perlindungan hukum terhadap nasabah perbankan pengguna CRM (Cash Recycling Machine). *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 8(3), 286-402.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta, Prenadamedia Group, 2014.
- M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2007.
- Malele, F. (2021). Kepastian Hukum Penjaminan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Pemberian Kredit Bank. *Lex Administratum*, 9(6).
- Mansari, M., & Maulana, R. (2018). Kepastian hukum terhadap pengasuhan anak mumayiz pasca perceraian. *Jurnal Yudisial*, 11(1), 55-74.
- Muksalmina, M., Tasyukur, T., & Yustisi, N. (2023). Dinamika Kewenangan Dewan Perwakilan Daerah Sebagai Lembaga Legislatif Dalam Sistem Ketatanegaraan Indonesia. *Unes Journal of Swara Justisia*, 7(2), 764-773.
- Ngiu, S. F. (2015). Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah Bank Sebagai Subjek Hukum Menurut Undang–Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. *Lex Privatum*, 3(1).
- Pasal 4 ayat (1) jo Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana. 2008.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu. 1987.
- Poerwadarminta. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Edisi Ketiga. Jakarta:Balai Pustaka, 2006.
- Praditya, I. G. A. B. H., Utama, A., Made, I., & Westra, I. K. (2017). *Akibat Hukum Likuidasi Bank Terhadap Keberadaan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Apbt)* (Doctoral dissertation, Udayana University).
- Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 3/Pdt.G/2017/PN-Lsm
- Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti;Bandung, 1999.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti: Bandung, 2012.
- Soeroso. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Soetjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum di Indonesia*, Bandung, Alumni, 1983.
- Syahputra, M. R. (2024). Metodologi Penelitian Hukum dalam Menyelesaikan Problematika Hukum Kontemporer. *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(2), 10-27. <https://doi.org/10.70193/jurisprudensi.v1i02.08>
- Tirtasari, Y. A., Pertiwi, N. D., & Suharto, E. S. Risiko dalam Perjanjian Kredit Perbankan Menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/pbi/2003 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum. *Privat Law*, (7), 26593.
- Widodo, J. (2008). *Perlindungan hukum bagi nasabah akibat adanya likuidasi Bank* (Doctoral dissertation, Universitas Gadjah Mada).
- Wonok, D. Y. (2013). Perlindungan Hukum Atas Hak-Hak Nasabah Sebagai Konsumen Pengguna Jasa Bank Terhadap Risiko Yang Timbul Dalam Penyimpangan Dana. *Jurnal Hukum Unsrat*, 1(2), 59-71.
- Zainal Asikin, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2015.
- Zainal Asikin, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Rajawali Press, 2012.