

# **PERTANGGUNGJAWABAN BANK TERHADAP DEBITUR ATAS HILANGNYA JAMINAN SERTIFIKAT KEPEMILIKAN TANAH<sup>1</sup>**

Oleh :

**Febriyanti Sahi<sup>2</sup>**

**Ronny A. Maramis<sup>3</sup>**

**Grace Henni Tampongongoy<sup>4</sup>**

## **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tanggungjawab Bank atas hilangnya sertifikat hak milik sebagai jaminan kredit, termasuk akibat hukum dan langkah yang dapat ditempuh debitur dan untuk mengetahui bagaimana Bank menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjaga jaminan kredit debitur, mulai dari pengikatan hukum, penyimpanan dokumen, hingga pengawasan internal. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan kesimpulan yaitu: 1. Jika Bank lalai dan menyebabkan hilangnya dokumen jaminan, seperti SHM, maka Bank bertanggungjawab secara hukum dan harus memberi ganti rugi kepada debitur. Tanggungjawab ini sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata yang mengatur tentang tindakan yang melanggar hukum. Bank juga memiliki kewajiban untuk mengurus proses penggantian sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang mencakup pelaporan kehilangan kepada kepolisian, serta pengajuan permohonan untuk mengganti sertifikat. 2. Bank memiliki tanggungjawab sepenuhnya untuk memastikan keamanan jaminan yang diberikan oleh debitur sebagai bagian dari penerapan prinsip kehati-hatian. Umumnya, dokumen seperti sertifikat hak milik, BPKB, atau SK Pegawai disimpan dalam Safe Deposit Box (SDB), yaitu ruang penyimpanan khusus yang dilengkapi dengan sistem keamanan berlapis seperti CCTV, PIN, biometrik, dan kunci fisik ganda.

Kata Kunci : *jaminan sertifikat, bank, hilang*

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Lembaga keuangan dalam industri keuangan berperan sebagai lembaga yang memberikan layanan keuangan kepada nasabah. Salah satu

bentuk lembaga keuangan adalah Bank.<sup>5</sup> Menurut Undang-undang Perbankan Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, Bank berarti “*Badan Usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk pinjaman dan dalam bentuk lain dengan tujuan menaikkan taraf hidup masyarakat*”.<sup>6</sup> Bank pada dasarnya menerima rekening giro, tabungan, dan deposito. Bank juga dikenal sebagai tempat masyarakat meminjam uang (kredit).

Peran perbankan dalam pembangunan ekonomi negara ini sangat penting, seperti jantung dalam tubuh manusia. Kuncinya adalah bahwa Bank yang sehat akan memperkuat kegiatan ekonomi negara itu, karena Bank akan mengalirkan dana untuk kegiatan ekonomi. Sebaliknya, kegiatan ekonomi yang tidak sehat memengaruhi dunia perbankan dan resesi ekonomi.<sup>7</sup>

Kesehariannya, masyarakat tak lepas dari pelaksanaan perjanjian. Perjanjian terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan dapat diartikan sebagai perbuatan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih yang mempunyai akibat bagi satu orang atau lebih lainnya. Dalam melaksanakan suatu perjanjian, para pihak harus memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya perjanjian di antara para pihak.<sup>8</sup>

Perjanjian menurut rumusan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, didefinisikan sebagai: “*suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*”. Pasal 1320 KUHPerdata menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni: Pertama, Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; Kedua, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; Ketiga, Suatu hal tertentu; dan Keempat, Suatu sebab (causa) yang halal.

<sup>5</sup> Agnestian, Y. *Prosedur Penyaluran Kredit Pra Purna Bhakti (Kppb) Pada Pt. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten Kantor Cabang Pembantu Limbangan* (Doctoral dissertation, universitas siliwangi). (2021). hlm. 7.

<sup>6</sup> Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

<sup>7</sup> Grace Tampongongoy, *HUKUM PERBANKAN: Kedudukan Hukum Perbankan Asing Dalam Sistem Perbankan Indonesia*, (Banyumas: CV. Amerta Media: 2020) hlm. 40.

<sup>8</sup> Nuralisha, M. A., & Mahmudah, S. *Tinjauan Yuridis Tanggungjawab Hukum dalam Perjanjian Kredit Perbankan Apabila Debitur Wanprestasi*. AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, 5(1). 2023. hlm. 278.

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 210711010017

<sup>3</sup> Dosen Fakultas Hukum Unsrat, Guru Besar Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Dosen Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

Manusia dalam kehidupan bermasyarakat, tidak hanya mengadakan perjanjian dengan orang lain. Namun, juga bisa membuat perjanjian dengan Bank untuk peminjaman dana.<sup>9</sup> Maka dalam hal ini, Bank bertindak sebagai kreditur nasabah, dan nasabah menjadi debitur Bank. Sebelum peminjam dapat mengakses jalur kredit, mereka menandatangani dokumen dan memberikan jaminan kepada Bank. Oleh karena itu, sebagai konsumen, nasabah wajib mempunyai perlindungan hukum atas penggunaan produk jasa yang disediakan oleh Bank.

Undang-undang nomor 10 tahun 1998 mengenai perbankan pada pasal 29 ayat (3) berbunyi *"Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, Bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan Bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada Bank."* Adapun dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No 01/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan pada Pasal 25 menyebutkan *"Pelaku usaha jasa Keuangan wajib menjaga keamanan simpanan dana, atau aset konsumen yang berada dalam tanggungjawab pelaku usaha jasa keuangan"*. Seharusnya menjadi acuan Bank dalam menjalankan prinsip kehati-hatian dalam kegiatannya.

Keberadaan agunan dalam proses peminjaman dinilai penting karena menjamin terpenuhinya pelunasan pinjaman. Agar Bank yakin bahwa kinerja debitur baik, maka dengan adanya agunan terhadap harta kekayaan debitur dalam kontrak pinjaman merupakan jaminan bahwa pinjaman yang diberikan akan dilunasi oleh debitur.<sup>10</sup>

Nilai strategis tanah tercermin dalam penggunaannya yang sering kali pada transaksi keuangan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menetapkan beberapa jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan mekanisme Hak Tanggungan, di antaranya hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Perjanjian pembebanan Hak Tanggungan bukanlah perjanjian yang berdiri sendiri, melainkan bersifat *accessoir*, artinya keberadaannya bergantung pada perjanjian utama, yaitu perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit yang menimbulkan utang yang dijamin.

Hak Tanggungan menjadi salah satu bentuk jaminan kebendaan yang paling diminati oleh kreditur, khususnya perbankan, karena memberikan kedudukan yang lebih diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan.<sup>11</sup>

Bank bisa saja kehilangan atau salah menyimpan akta kepemilikan atas properti yang dijaminkan. Hal ini dapat disebabkan oleh kesalahan administrasi, kesalahan pengarsipan dokumen atau faktor lain yang mengakibatkan akta hilang atau salah tempat. Hal ini dapat menimbulkan permasalahan hukum yang kompleks sehubungan dengan tanggungjawab Bank terhadap debitur yang terkena dampak dari hilangnya sertifikat hak milik. Tanpa adanya akta kepemilikan, peminjam yang seharusnya berhak untuk memiliki dan menggunakan properti tersebut secara sah, menjadi rentan terhadap klaim pihak lain yang mungkin memiliki kepentingan atas properti tersebut.

Pada putusan perkara nomor 14/Pdt.G.S/2020/PN Kdi yang dibacakan pada tanggal 15 Juli 2020, Bank Mandiri Kendari dihukum membayar Rp. 236 juta lebih karena terbukti melakukan perbuatan melawan hukum menghilangkan Sertifikat Hak Milik yang menjadi jaminan kredit Penggugat. Isran selaku penggugat mengajukan kredit Usaha Rakyat (KUR) sebesar Rp. 200 juta kepada Bank Mandiri Kendari (tergugat). Penggugat kala itu menyerahkan jaminan sertifikat hak milik no. 28/Besulutu - gambar situasi no. 3179/1993 tertanggal 16 Agustus 1993 atas nama Makmur Wakute (Orang tua penggugat) yang diserahkan kepada tergugat (Bank Mandiri Kendari). Pada 19 Februari 2016 Bank Mandiri selaku tergugat mencairkan permohonan kredit penggugat (Isran). Selanjutnya pada 24 September 2018, penggugat melakukan pembayaran pelunasan kredit kepada tergugat. Kredit Penggugat dinyatakan lunas oleh tergugat. Setelah melakukan pelunasan kredit, penggugat meminta sertifikat hak milik yang dijaminkan, namun tergugat beralasan bahwa sertifikat jaminan itu masih berada di notaris. penggugat Isran, SE warga lorong Durian, Kelurahan Mataiwoi, Kecamatan Wuawua, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara (Sultra) terpaksa menggugat Bank Mandiri Kendari lantaran sertifikat jaminan kredit sebesar Rp. 200 juta pada 12 Februari 2016 hilang dihilangkan oleh pihak Bank Mandiri Kendari.

<sup>9</sup> Ibid.

<sup>10</sup> Setiono, G. C./, *Jaminan kebendaan dalam proses perjanjian kredit perbankan (tinjauan yuridis terhadap jaminan benda bergerak tidak berwujud)*./, Transparansi Hukum, 1(1), 2018. hlm. 4.

<sup>11</sup> Doly, Denico. *"Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya."* Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan 2.1 (2016): hlm. 103-128.

Berdasarkan peraturan POJK nomor: 01/POJK.007/2013 tentang perlindungan konsumen sektor jasa keuangan (POJK 1/2013) pada pasal 25 dan 29, Bank Mandiri Kendari wajib bertanggungjawab atas kerugian penggugat akibat kesalahan atau kelalaiannya, menghilangkan sertifikat jaminan penggugat. Penggugat juga mengajukan sita jaminan terhadap barang milik tergugat yaitu sebidang tanah yang terletak di Jl. Abdullah Silondae no. 174 kelurahan Korumba, kecamatan Mandonga Kota Kendari beserta bangunan kantor yang ada di atasnya.<sup>12</sup>

Berdasarkan kegiatan penyaluran kredit, terdapat dua aspek utama yang saling berkaitan, yaitu keamanan (*safety*) dan keuntungan (*profitability*). Keamanan dalam kredit mengacu pada jaminan bahwa fasilitas yang diberikan, baik dalam bentuk uang, barang, maupun jasa, dapat dikembalikan sesuai ketentuan. Dengan demikian, keuntungan yang diharapkan dari kredit tersebut dapat terealisasi. Oleh karena itu, Bank selalu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memberikan pinjaman kepada debitur guna memastikan aspek keamanan dan keuntungan tetap terjaga.<sup>13</sup>

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Tanggungjawab Bank Terhadap Debitur Atas Hilangnya Jaminan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah?
2. Bagaimana Penerapan Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Menjaga dan melindungi jaminan kredit debitur?

## C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif.

## PEMBAHASAN

### A. Tanggungjawab Bank Terhadap Debitur Atas Hilangnya Jaminan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Perjanjian kredit adalah suatu bentuk kontrak standar, di mana isi atau ketentuan-ketentuan dari perjanjian pinjaman tersebut telah ditetapkan dan dituangkan dalam wujud formulir (blanko), meski tidak terikat pada format tertentu. Calon peminjam hanya perlu menandatangani jika setuju dengan isi perjanjian itu, tanpa diberikan kesempatan untuk mendiskusikan lebih lanjut

tentang rincian atau ketentuan yang diajukan oleh pihak Bank. Kontrak standar ini diperlukan untuk memenuhi kebutuhan yang bersifat praktis dan kolektif. Dalam tahap ini, posisi calon peminjam sangat lemah, sehingga mereka hanya menerima syarat-syarat yang ditawarkan oleh pihak Bank, karena jika tidak, mereka tidak akan mendapatkan pinjaman yang diinginkan.<sup>14</sup>

Pada hukum perdata pasal 1131 KUHPdata, disebutkan "semua kebendaan si berutang, baik bergerak maupun tidak, baik sekarang maupun yang baru akan ada, menjadi jaminan perikatan-perikatan perorangan.". Ketentuan Pasal 1131 KUHPdata adalah bentuk umum yang secara otomatis lahir dari perjanjian kredit yang dibuat oleh para pihak, dalam hal ini, undang-undang untuk memastikan perlindungan untuk kreditur. Keberadaan jaminan dalam proses perjanjian kredit adalah upaya untuk memastikan kepastian pembayaran utang debitur sebagai sarana untuk melindungi keselamatan dan perlindungan kreditor.

Pada praktiknya, meskipun Bank memiliki standar operasional prosedur yang ketat dalam pengelolaan dokumen jaminan, tidak menutup kemungkinan terjadi kelalaian dalam penyimpanan, dalam hal ini, sertifikat hak milik atas tanah yang dijadikan jaminan kredit. Kelalaian ini bisa terjadi meskipun debitur telah melunasi seluruh kewajiban utangnya. Dalam praktiknya, Bank tetap menyimpan sertifikat tersebut untuk keperluan administratif sebelum diserahkan kembali kepada debitur. Namun, kelalaian dalam sistem penyimpanan, kesalahan administrasi, atau lemahnya pengawasan internal dapat menyebabkan hilangnya sertifikat tersebut. Kejadian ini tentu merugikan debitur, karena meskipun ia telah memenuhi kewajibannya, haknya atas dokumen kepemilikan yang sah menjadi terganggu. Hal ini menimbulkan permasalahan serius mengenai tanggungjawab hukum Bank sebagai pihak yang secara kontraktual berkewajiban menjaga dan mengembalikan jaminan setelah kredit lunas.

Posisi debitur di Indonesia saat ini masih sangat lemah dibandingkan dengan posisi Bank. Paling tidak ada dua hubungan hukum antara Bank dan debitur yang dinilai tidak adil. Pertama, Bank bertindak sebagai kreditur, debitur memberikan perlindungan hukum dalam bentuk penyerahan dokumen agunan, seperti sertifikat tanah, guna menjamin pelunasan utang nasabah.

<sup>12</sup> <https://tegass.co/2020/07/16/terbukti-hilangkan-sertifikat-debitur-Bank-mandiri-kendari-dihukum-membayar-rp-236-juta/>

<sup>13</sup> Melinda, Sintya. "Tanggungjawab Bank Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Menjadi Jaminan Kredit." Legal Opinion 12.2 (2024): hlm. 448.

<sup>14</sup> Hamin, Mohammad Wisno. "Perlindungan Hukum Bagi Nasabah (Debitur) Bank Sebagai Konsumen Pengguna Jasa Bank terhadap Risiko Dalam Perjanjian kredit Bank." Lex Crimen 6.1 (2017). Hlm. 52

Kedua, debitur sama sekali tidak menguasai dokumen aset Bank guna menjamin utang Bank kepada nasabah dalam bentuk giro, deposito, tabungan atau bentuk lainnya.<sup>15</sup>

Keterkaitan hukum antara lembaga perbankan dan nasabah pihak yang berutang memberikan gambaran bahwa Bank merupakan institusi yang menyediakan modal bagi setiap nasabah yang berutang. Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, hubungan ini dipahami sebagai interaksi nasabah yang mendapatkan akses kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah atau yang setara dengan itu sesuai kesepakatan antara Bank dan nasabah tersebut. Bentuknya bisa berupa kredit, seperti kredit modal kerja, kredit investasi, atau kredit untuk usaha mikro. Juga dapat berupa pembiayaan murabahah, kredit kepemilikan rumah, dan lain-lain. Dari penjelasan ini jelas bahwa keterkaitan hukum antara Bank dan nasabah penyimpan serta hubungan hukum antara Bank dan nasabah pihak yang berutang saling berhubungan erat. Kedua hubungan tersebut tidak hanya dapat dipandang sebagai hubungan hukum melainkan juga penting untuk menjalin aspek moral. Sebagai aspek moral, maka tanggungjawabnya lebih tinggi di hadapan hukum. Dengan demikian, pelaksanaan fungsi perbankan melibatkan dua hubungan hukum dan satu hubungan moral yang saling berinteraksi.<sup>16</sup>

Prinsip kehati-hatian merupakan salah satu prinsip esensial dalam pengelolaan sistem perbankan. Dalam menjalankan fungsi dan aktivitas usahanya, Bank cenderung menghadapi berbagai risiko, sehingga diwajibkan untuk bersikap hati-hati guna melindungi dana dan aset masyarakat yang dipercayakan kepadanya. Penerapan prinsip kehati-hatian berdampak pada lembaga perbankan itu sendiri dan masyarakat, khususnya para nasabah. Prinsip kehati-hatian juga berfungsi sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap nasabah, secara tidak langsung untuk mencegah kerugian yang mungkin dialami oleh nasabah.<sup>17</sup>

Konsep kelalaian menuntut setiap individu untuk berhati-hati dalam segala tindakan. Apabila mereka bertindak tanpa kehati-hatian dan mengakibatkan kerugian kepada orang lain, individu yang lalai tersebut wajib memberikan

kompensasi kepada pihak yang menderita kerugian. Menurut Guwandi, kelalaian dalam perspektif hukum dikategorikan ke dalam 2 (dua) tingkat kelalaian: 1) yang bersifat ringan, biasa, yaitu ketika seseorang tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan oleh orang yang wajar, atau malah bertindak dalam situasi yang mencakup keadaan tersebut; 2) yang bersifat berat, yaitu ketika seseorang dengan sadar dan dengan sengaja gagal untuk melaksanakan atau melakukan sesuatu yang tidak seharusnya dilakukan.<sup>18</sup>

Bentuk kepercayaan yang diberikan oleh debitur kepada pihak Bank adalah dengan menyerahkan sertifikat tanah sebagai jaminan atas pinjaman yang diterima. Dokumen tersebut memiliki nilai penting sebagai bukti kepemilikan yang sah dan bernilai tinggi secara hukum. Ketika sertifikat tersebut hilang dalam penguasaan Bank, maka bukan hanya kepercayaan yang rusak, tetapi juga berpotensi menimbulkan persoalan hukum yang kompleks.

Permasalahan hilangnya jaminan kredit berupa sertifikat tanah oleh pihak Bank merupakan isu serius yang menyangkut perlindungan konsumen di sektor jasa keuangan. Kelalaian semacam ini tidak hanya merugikan debitur secara materiil, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum. Untuk menggambarkan secara nyata bagaimana tanggungjawab hukum Bank diuji dalam situasi semacam itu, dapat dikaji sebuah kasus perbuatan melawab hukum antara debitur dengan pihak Bank Mandiri di Kendari. Pada tahun 2016, seorang debitur bernama Isran mengajukan Kredit Usaha Rakyat (KUR) sebesar Rp200 juta di Bank Mandiri Kendari dengan menjaminkan sertifikat hak milik atas nama orang tuanya. Kredit dicairkan dan dilunasi sepenuhnya pada tahun 2018. Namun, saat Isran meminta kembali sertifikat tersebut, pihak Bank menyatakan dokumen hilang dan tidak dapat dikembalikan. Setelah berbagai upaya penyelesaian tidak berhasil, Isran mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kendari, menuntut pertanggungjawaban Bank atas kelalaian tersebut dan mengajukan permohonan sita jaminan terhadap aset milik Bank.

Pada hukum perdata, dikenal istilah *force majeure* (keadaan memaksa), yaitu suatu keadaan yang terjadi di luar kendali para pihak yang menyebabkan tidak terlaksananya suatu kewajiban hukum. *Force majeure* harus memenuhi unsur-unsur antara lain: tidak dapat diperkirakan sebelumnya, tidak dapat dicegah,

<sup>15</sup> papendang, Aprilia Altji, *op.cit.*, hlm. 85

<sup>16</sup> Iroth, Putra Pierson David. "Perjanjian Kredit Bank Sebagai Dasar Hubungan Hukum Antara Bank dan Nasabah Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan." *LEX ET SOCIETATIS* 5.5 (2017). Hlm. 108.

<sup>17</sup> <https://pustaka.unpad.ac.id/wp-content/uploads/2015/02/Tanggung-Jawab-Bank-Dalam-Pemberian-Kredit.pdf>

<sup>18</sup> Rokayah, Siti, and Gunawan Widjaja. "Kelalaian (Negligence) Dan Malpraktik Medis." *Cross-border* 5.1 (2022). Hlm. 468-469.

dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada salah satu pihak. Contoh keadaan *force majeure* dalam hukum antara lain bencana alam besar (gempa bumi, banjir, kebakaran besar), perang, huru-hara, atau keadaan kahar lainnya yang secara objektif benar-benar menghalangi pelaksanaan suatu perikatan. Sementara itu, *human error* atau kelalaian manusia mengacu pada kesalahan yang terjadi karena faktor internal manusia, seperti kelalaian dalam prosedur kerja, kesalahan administrasi, pengawasan yang lemah, atau pengabaian terhadap standar operasional.

Berdasarkan kasus antara Isran melawan Bank Mandiri Kendari, yang terjadi adalah hilangnya sertifikat hak milik atas tanah yang dijadikan jaminan kredit. Sertifikat tersebut diserahkan secara resmi kepada pihak Bank sebagai jaminan kredit, dan seharusnya dikembalikan setelah kredit dinyatakan lunas. Namun, setelah pelunasan kredit dilakukan oleh debitur, Bank tidak dapat mengembalikan dokumen jaminan tersebut dengan alasan awal bahwa dokumen masih berada di notaris, kemudian tidak dapat memberikan kejelasan lebih lanjut mengenai keberadaannya. Tidak ada penjelasan atau bukti bahwa hilangnya sertifikat tersebut disebabkan oleh keadaan luar biasa seperti bencana alam, kebakaran, pencurian besar-besaran, atau sebab lain yang memenuhi kualifikasi *force majeure*. Dengan demikian, hilangnya sertifikat tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai *force majeure*, karena tidak memenuhi syarat objektif yang ditentukan dalam hukum. Sebaliknya, peristiwa ini lebih tepat diklasifikasikan sebagai *human error*, yakni bentuk kelalaian administratif atau pengawasan internal dari pihak Bank terhadap dokumen debitur yang dititipkan sebagai jaminan.

Kelalaian ini menjadi dasar hukum bagi debitur untuk menuntut pertanggungjawaban dari Bank, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata dan Pasal 29 ayat (1) Peraturan OJK Nomor 1/POJK.07/2013.

Pada ranah hukum perdata, PMH diketahui sebagai *onrechtmatige daad*, yakni tindakan atau kelalaian yang melanggar hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum dari pelaku, atau tidak sejalan dengan norma-norma moral, adat istiadat serta interaksi sosial dengan individu lain atau benda. Setiap orang yang karena kelalaiannya telah menyebabkan kerugian bagi pihak lain, wajib untuk memberikan ganti rugi.

Berdasarkan perspektif hukum, ide tentang kompensasi dalam bidang hukum terbagi menjadi dua kategori, yaitu: yang pertama adalah kompensasi akibat pelanggaran kontrak, dan yang

kedua: kompensasi yang muncul dari kewajiban menurut hukum, termasuk kompensasi untuk tindakan yang melanggar hukum. Terdapat banyak kesamaan antara konsep kompensasi akibat pelanggaran kontrak dengan konsep kompensasi untuk tindakan melawan hukum, tetapi juga terdapat banyak perbedaan. Ada juga ide kompensasi yang dapat diterima dalam sistem kompensasi karena tindakan melawan hukum, tetapi terasa terlalu berat jika diterapkan pada kompensasi akibat pelanggaran kontrak.

Bentuk ganti rugi atas tindakan melawan hukum yang diakui dalam peraturan adalah sebagai berikut:

- a. Ganti rugi nominal: apabila terdapat tindakan melawan hukum yang serius, seperti tindakan yang mengandung unsur niat jahat, tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai prinsip keadilan tanpa mempertimbangkan seberapa besar kerugian tersebut. Inilah yang disebut kompensasi nominal.
- b. Ganti Rugi kompensasi: adalah ganti rugi yang diberikan kepada korban sebesar kerugian yang benar-benar dialami akibat tindakan melawan hukum. Oleh karena itu, kompensasi ini juga dikenal sebagai kompensasi aktual. Contohnya ganti rugi untuk semua biaya yang ditanggung korban, kehilangan pendapatan/gaji, rasa sakit dan penderitaan, termasuk penderitaan mental seperti stres, malu, dan kerugian reputasi, dan lain-lain.
- c. Ganti rugi hukuman: adalah kompensasi dalam jumlah besar yang melebihi kerugian yang sebenarnya. Besarnya kompensasi ini dimaksudkan untuk diterapkan dalam kasus kesengajaan yang berat atau kekerasan. Misalnya diterapkan pada penganiayaan berat terhadap seseorang tanpa rasa kemanusiaan.<sup>19</sup>

Pada konteks hukum perbankan dan pertanggungjawaban atas hilangnya jaminan berupa sertifikat tanah milik debitur, Bank sebagai pihak penerima jaminan berkewajiban untuk:

1. Menerbitkan Surat Keterangan Kehilangan  
Sebagai pihak yang menyimpan sertifikat, jika terjadi kehilangan akibat kelalaian Bank, maka Bank wajib secara moral dan hukum:
  - Menerbitkan surat keterangan kehilangan yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut benar pernah diterima

<sup>19</sup> Apriani, Titin. "Konsep ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum dan wanprestasi serta sistem pengaturannya dalam KUH Perdata." *Ganec Swara* 15.1 (2021). hlm. 931.

oleh Bank sebagai jaminan, dan bahwa dokumen itu telah hilang selama dalam penguasaan Bank.

- Surat ini digunakan sebagai syarat administrasi untuk pelaporan kehilangan di kepolisian, pengurusan penggantian sertifikat ke BPN, serta sebagai bukti dalam proses hukum bila diperlukan.

2. Mengurus Penerbitan Sertifikat Pengganti (Duplikat) ke BPN

Berdasarkan Peraturan Kepala BPN No. 7 Tahun 2017 tentang Penggantian Sertifikat yang Hilang atau Rusak, maka Pihak yang kehilangan atau yang terakhir menguasai sertifikat (dalam hal ini Bank) wajib:

- Melaporkan kehilangan ke kepolisian.
- Membuat surat pernyataan tanggungjawab mutlak atas kehilangan.
- Mengurus permohonan penggantian sertifikat di kantor pertanahan (BPN).

Jika Bank adalah pihak yang menyimpan sertifikat dan terjadi kehilangan dibawah penguasaannya, maka Bank:

- Wajib secara aktif mengurus penerbitan duplikat sertifikat,
- Menanggung seluruh biaya administratif dan notarial yang timbul dalam proses tersebut,
- Memberikan pendampingan hukum dan administratif kepada nasabah selama proses berlangsung.

Berdasarkan putusan perkara nomor 14/Pdt.G.S/2020/PN Kdi, Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; Bank Mandiri Kendari dihukum membayar Rp.236.400.365 juta karena terbukti melakukan perbuatan melawan hukum menghilangkan sertifikat Hak Milik No. 28/Besulutu Gambar Situasi No. 31/79/1993 tertanggal 16 Agustus 1993 atas nama Makmur Wakute (orang tua penggugat) yang menjadi jaminan kredit penggugat. Dinyatakan sah dan berharga sita lebih dulu yang telah diletakkan atas barang milik Tergugat yaitu sebidang tanah yang terletak di Jl. H. Abdulah Silondae No. 174 Kel. Korumba Kec. Mandonga Kota Kendari beserta bangunan kantor yang diatasnya milik Tergugat.

Reputasi dan kepercayaan publik merupakan fondasi utama dalam operasional sebuah Bank. Ketika Bank menerima jaminan berupa sertifikat tanah dari debitur, maka melekat pula kewajiban untuk menjaga dan mengembalikannya dalam keadaan utuh. Hilangnya jaminan yang terjadi akibat kelalaian Bank dapat menimbulkan ketidakpercayaan dari masyarakat, yang merasa hak-haknya tidak dilindungi secara maksimal. Kejadian semacam ini tidak hanya merugikan

secara hukum, tetapi juga dapat mencoreng citra profesionalisme Bank di mata publik. Jika tidak segera diselesaikan secara transparan dan bertanggungjawab, kasus tersebut dapat memicu penurunan reputasi, berkurangnya kepercayaan debitur dan melemahkan loyalitas terhadap Bank yang bersangkutan. Oleh karena itu, penanganan yang cepat, adil, dan terbuka menjadi kunci utama dalam menjaga nama baik dan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga perbankan.

## **B. Penerapan Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Menjaga dan melindungi jaminan kredit debitur**

Ketentuan Pasal 2 dari Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 mengenai Perbankan mengungkapkan bahwa sektor perbankan Indonesia dalam melaksanakan aktivitasnya berlandaskan pada demokrasi ekonomi dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Ini menunjukkan bahwa prinsip kehati-hatian adalah salah satu aspek paling krusial yang harus diterapkan atau dilaksanakan oleh Bank dalam menjalankan operasionalnya. Implementasi prinsip kehati-hatian di seluruh aspek perbankan adalah salah satu metode untuk menciptakan sistem perbankan yang sehat.<sup>20</sup>

Jaminan individu dan jaminan aset harus terikat secara hukum, sehingga memberikan kejelasan hukum yang pasti bagi pihak kreditur dan debitur. Tujuan dari pengikatan jaminan tersebut adalah untuk memperlancar proses eksekusinya. Berikut jenis-jenis jaminan yang diikatkan di Bank:

1. Jaminan Individu

Aturan hukum mengenai penanggungan individu diatur dalam buku ketiga tentang Perikatan Bab XVII mengenai Penggunaan Utang Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 KUHPerdara.

2. Jaminan Aset

a. Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang diatas tanah untuk pelunasan utang yang memberikan posisi istimewa kepada seorang kreditur dibandingkan dengan kreditur-kreditur lainnya.

b. Fidusia

Fidusia diartikan sebagai pemindahan hak kepemilikan suatu barang berdasarkan kepercayaan, dengan ketentuan bahwa

---

<sup>20</sup> Oktaria, Eka Travilta. *"Prinsip Mengenal Nasabah Sebagai Bentuk Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Oleh Lembaga Perbankan." Perkembangan Hukum Di Indonesia. Bandar Lampung: Publikasi Universitas Bandar Lampung (2019). Hlm. 148.*

benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap berada dalam penguasaan pemilik barang.

c. Gadai

Gadai merupakan suatu hak yang dimiliki oleh seorang berpiutang atau kreditur atas suatu barang bergerak, yang diberikan kepadanya oleh seorang berhutang atau debitur atau oleh pihak lain atas nama debitur, dan memberikan otoritas kepada kreditur untuk menuntut pelunasan dari barang tersebut dengan prioritas daripada kreditur lainnya, dengan pengecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang digadaikan, yang harus diprioritaskan.

d. Cessie

Cessie adalah metode pengalihan piutang atau hak atas benda tak berwujud lainnya dari satu kreditur ke kreditur lain.

Mengingat signifikansi pengelolaan risiko dalam aktivitas kredit atau pembiayaan, pelaksanaan kredit atau pembiayaan harus memperhatikan prinsip-prinsip kredit yang sehat, terutama perlu untuk menerapkan asas kehati-hatian Bank (*prudential Banking principle*). Penerapan prinsip kehati-hatian Bank memiliki hubungan yang kuat dengan fungsi Bank sebagai agen kepercayaan, di mana Bank harus melindungi kepentingan dan kepercayaan masyarakat dalam menjalankan bisnisnya, yang sebagian besar dananya bersumber dari simpanan masyarakat. Bank sendiri hanya akan bersedia menempatkan atau menyalurkan dananya kepada debitur atau masyarakat jika didasari oleh elemen kepercayaan.

Pada penjelasan Pasal 8 Ayat (2) disebutkan tentang pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia memuat antara lain:

- a. pemberian kredit atau pembiayaan syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis;
- b. Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah debitur yang antara lain diperoleh dari penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari Nasabah Debitur;
- c. kewajiban Bank untuk menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;
- d. kewajiban Bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;
- e. larangan Bank untuk memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah

dengan persyaratan yang berbeda kepada Nasabah Debitur dan atau pihak-pihak terafiliasi.

f. penyelesaian sengketa.

Berdasarkan prinsip-prinsip panduan di atas, maka umum dalam praktik, perjanjian kredit disusun dalam bentuk tertulis dengan format standar (perjanjian reguler), di mana ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit atau pembiayaan yang berlandaskan pada prinsip syariah ditetapkan oleh salah satu Pihak, dalam hal ini Pihak Bank. Kendati ditentukan oleh salah satu pihak, tidak berarti Bank memiliki kebebasan penuh dalam menyusun ketentuan perjanjian kredit, karena perjanjian reguler tetap merupakan suatu perjanjian, yang terikat pada ketentuan Buku II KUHPerdota mengenai Perikatan, khususnya terkait dengan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Di samping itu, Bank wajib memberikan informasi yang jelas tentang syarat dan prosedur dalam proses pemberian kredit atau pembiayaan yang berdasarkan prinsip syariah, sehingga persetujuan yang diberikan oleh Nasabah Debitur bebas dari paksaan dan kesalahan.

Bank memiliki tanggungjawab tidak hanya untuk menyimpan atau mendokumentasikan agunan kredit, melainkan juga mempunyai kewajiban hukum dan etika untuk menjaga keamanannya sepanjang periode kredit berlangsung. Perlindungan ini mencakup penyimpanan fisik (jika memungkinkan), pencatatan hukum (seperti hak tanggungan, fidusia, atau hipotek), serta pengelolaan administratif yang memastikan bahwa agunan tidak dipindah-tangankan, dijual, atau mengalami penurunan nilai yang signifikan tanpa seizin dan persetujuan pihak yang terkait. Hal ini sangat penting untuk mempertahankan kepercayaan debitur terhadap lembaga keuangan dan memastikan bahwa hak-haknya tetap terjaga sesuai dengan prinsip kehati-hatian dalam dunia perbankan. Tanggungjawab Bank dalam menjaga agunan debitur juga termaktub dalam berbagai regulasi dan undang-undang, baik dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) maupun Bank Indonesia, yang menekankan pentingnya prinsip transparansi, akuntabilitas dan perlindungan konsumen. Dengan demikian, fungsi pelindung ini tidak hanya sebagai bentuk kewajiban institusional, tetapi juga sebagai bagian dari usaha membangun sistem keuangan yang stabil, adil dan berkelanjutan.

Kepatuhan terhadap semua regulasi dan perundang-undangan sangat krusial, sehingga dalam struktur organisasi lembaga perbankan, terutama Bank-Bank umum, baik yang

konvensional maupun syariah, diwajibkan memiliki seorang Direktur yang bertanggungjawab atas Fungsi Kepatuhan Bank serta Satuan Kerja Kepatuhan. Pelaksanaan fungsi kepatuhan ini tidak bisa dipisahkan dari kompleksitas kegiatan operasional Bank yang semakin berkembang seiring dengan kemajuan teknologi informasi, globalisasi dan integrasi pasar keuangan, yang memberikan dampak signifikan pada eksposur risiko yang dihadapi oleh Bank, sehingga diperlukan upaya untuk mengurangi risiko kegiatan operasional Bank. Inilah alasan yang menggerakkan Bank Indonesia untuk menerbitkan PBI No.: 13/2/PBI/2011 mengenai Pelaksanaan Fungsi Kepatuhan Bank Umum. Berdasarkan Pasal 3 huruf c PBI ini, Fungsi Kepatuhan Bank meliputi tindakan untuk: *"memastikan bahwa kebijakan, ketentuan, sistem dan prosedur serta kegiatan operasional yang dijalankan oleh Bank telah sesuai dengan peraturan Bank Indonesia dan regulasi yang berlaku, termasuk prinsip syariah bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah; serta memastikan kepatuhan Bank terhadap komitmen yang dibuat oleh Bank kepada Bank Indonesia dan/atau otoritas pengawas yang berwenang (dalam hal ini: OJK)"*. Dalam perjalanannya, fungsi kepatuhan ini dimasukkan sebagai salah satu komponen dalam POJK No.: 55/POJK.03/2016 tentang Penerapan Tata Kelola untuk Bank Umum, yang terwujud dalam penerapan fungsi kepatuhan, audit internal dan audit eksternal.

Pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit bertujuan untuk menghindari pemberian kredit atau pembiayaan yang memiliki masalah atau terhambat. Penekanan dari pelaksanaan prinsip kehati-hatian di sini adalah agar Bank dapat memenuhi standar yang ditetapkan. Realisasi prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit terwujud melalui kewajiban Bank untuk melakukan analisis secara mendalam terhadap karakter, kemampuan, modal, jaminan dan prospek bisnis nasabah sebelum memberikan kredit atau pembiayaan yang berlandaskan prinsip syariah. Secara tersirat, pelaksanaan prinsip kehati-hatian ini juga diartikan sebagai kehati-hatian dalam memilih calon nasabah.<sup>21</sup>

Pada praktiknya, setiap Bank memiliki prosedur operasional standar yang berbeda terkait penyimpanan jaminan kreditur, meskipun harus tetap mengikuti peraturan yang ditetapkan oleh

Otoritas Jasa Keuangan. Contohnya, Bank Mandiri menggunakan sistem penyimpanan untuk jaminan seperti sertifikat tanah atau BPKB di tempat penyimpanan khusus yang hanya dapat diakses oleh petugas tertentu, dilengkapi dengan sistem keamanan berlapis. Pencatatan dilakukan melalui sistem digital yang terpusat. Di sisi lain, Bank Rakyat Indonesia (BRI) juga menjalankan prinsip kehati-hatian, tetapi cara penyimpanan dilakukan di level kantor cabang dengan pengawasan dari supervisor, dan pencatatan jaminan masih dilakukan secara semi-digital di beberapa daerah. Perbedaan ini menunjukkan bahwa prosedur operasional standar antar Bank bisa bervariasi berdasarkan kebijakan internal, infrastruktur teknologi, dan kapasitas operasional masing-masing, namun tetap berlandaskan pada hukum dan regulasi yang berlaku.

Berdasarkan UU Perbankan, penerapan prinsip kehati-hatian Bank tidak hanya menjadi tanggungjawab Direksi, melainkan juga dibebankan kepada

anggota Dewan Komisaris dan Pegawai Bank. Hal ini dapat disimpulkan dari Pasal 49 ayat (2) b, yang mengatur, bahwa:

*"Anggota Dewan Komisaris, Direksi atau pegawai Bank yang dengan sengaja tidak melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan Bank terhadap ketentuan dalam undang-undang perbankan dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku bagi Bank, diancam dengan pidana ..."*

UU Perbankan tidak mengatur secara tegas definisi dan fungsi Dewan Komisaris dan Direksi. Pasal 1 Angka 22 huruf a UU Perbankan hanya menyebutkan bahwa Anggota Dewan Komisaris, Pengawas, Direksi atau kuasanya, pejabat, atau karyawan Bank ini masuk ke dalam pengertian Pihak Terafiliasi.

Prosedur pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit konsumtif di Bank dimulai dari pengajuan permohonan kredit secara tertulis oleh calon debitur. Bank memeriksa kelengkapan dan keaslian dokumen seperti data pribadi, SK pengangkatan, slip gaji, KTP, NPWP, dan bukti kepemilikan agunan. Pemeriksaan ini bertujuan menilai karakter calon debitur sesuai prinsip 5C, yaitu *Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economic*. Setelah itu, Bank melakukan BI Checking untuk mengetahui riwayat kredit calon debitur sebagai bentuk penilaian terhadap kemampuannya dalam membayar utang (*Capacity*). Selanjutnya, Bank juga melakukan survei langsung (*on the spot*) untuk mengecek usaha atau penghasilan tetap calon debitur (*Capital*). Adapun penilaian

---

<sup>21</sup> Abubakar, Lastuti, and Tri Handayani. *"Telaah Yuridis Terhadap Implementasi Prinsip kehati-hatian Bank dalam aktivitas perbankan Indonesia."* De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum 2.1 (2017). hlm. 79.



terhadap agunan yang dilakukan untuk memastikan keaslian dan nilai jaminan (*Collateral*).

Dalam proses penyaluran pinjaman kepada debitur, Bank tidak hanya berkewajiban untuk memastikan kelayakan calon debitur berdasarkan analisis kemampuan finansial dan kelengkapan dokumen, tetapi juga memiliki tanggungjawab etis dan hukum dalam menjaga serta melindungi agunan yang diserahkan oleh debitur sebagai prasyarat utama penyaluran kredit. Agunan kredit berfungsi strategis, yakni sebagai bentuk perlindungan bagi Bank jika suatu saat terjadi masalah kredit (*non-performing loan*). Oleh karena itu, prinsip kehati-hatian harus dilaksanakan secara menyeluruh tidak hanya pada fase analisis kredit, tetapi juga pada pengelolaan agunan yang merupakan bagian integral dari proses mitigasi risiko kredit.

Penerapan prinsip kehati-hatian dimulai sejak awal ketika calon debitur menyerahkan agunan sebagai syarat pengajuan kredit. Bank terlebih dahulu melakukan verifikasi terhadap keaslian dan keabsahan dokumen agunan yang diserahkan. Proses ini penting untuk memastikan bahwa agunan tersebut benar-benar milik debitur, tidak dalam sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan kepada pihak lain dan dapat secara sah digunakan sebagai objek jaminan. Pemeriksaan terhadap dokumen dilakukan secara menyeluruh, biasanya melibatkan notaris atau pejabat pembuat akta tanah, serta melakukan pengecekan ke kantor pertanahan untuk agunan berupa tanah dan bangunan guna memastikan bahwa sertifikat atau dokumen legal tidak bermasalah secara hukum.

Prinsip kehati-hatian diwujudkan melalui pemantauan rutin terhadap nilai jaminan. Dengan mempertimbangkan bahwa nilai pasar dari suatu aset dapat bervariasi seiring waktu, Bank harus melakukan penilaian ulang secara teratur untuk memastikan bahwa nilai jaminan masih memadai terkait sisa kredit yang berlangsung. Jika ditemukan bahwa nilai jaminan mengalami penurunan yang signifikan dan tidak lagi mencukupi, Bank dapat meminta debitur untuk menambah agunan atau melakukan restrukturisasi kredit dengan mempertimbangkan ulang risiko yang ada.

Bank juga diwajibkan untuk memastikan bahwa agunan tidak dipindahkan atau dijual oleh debitur selama periode pinjaman tanpa izin dari Bank. Untuk menjamin hal ini, Bank dapat mengajukan pemblokiran sertifikat atau pengikatan tambahan agar jaminan tetap dalam status hukum yang terkontrol. Ketentuan ini biasanya sudah diatur dalam perjanjian kredit atau akta pengikatan jaminan, sehingga secara hukum,

debitur tidak memiliki hak untuk melakukan transfer aset tanpa persetujuan tertulis dari Bank.

Dalam situasi di mana debitur tidak mampu memenuhi kewajiban kreditnya, maka eksekusi agunan menjadi upaya terakhir yang diambil oleh Bank. Namun, pelaksanaan eksekusi ini juga dilakukan dengan penuh kehati-hatian dan sesuai prosedur hukum yang berlaku. Bank tidak secara otomatis menyita dan menjual aset debitur, melainkan harus melalui tahap peringatan, negosiasi dan jika diperlukan, penyelesaian melalui pengadilan atau lelang sesuai dengan prosedur yang diatur oleh Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) pasal 6 dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Tindakan ini menunjukkan bahwa sikap kehati-hatian juga mencerminkan etika Bank dalam menyelesaikan kredit bermasalah tanpa merugikan debitur secara sepihak.

Lebih jauh, penerapan prinsip kehati-hatian ini juga merupakan implementasi dari kewajiban hukum yang telah diatur dalam berbagai regulasi, seperti Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 mengenai Perbankan, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tentang manajemen risiko dan ketentuan internal Bank mengenai perlindungan aset nasabah. Dengan demikian, tanggungjawab Bank dalam menjaga dan melindungi jaminan debitur tidak hanya bersifat operasional, tetapi juga menjadi bagian dari komitmen terhadap kepatuhan regulasi dan penerapan tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*).

Pada akhirnya, pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam menjaga dan melindungi jaminan kredit debitur merupakan elemen penting dari sistem manajemen risiko Bank secara keseluruhan. Hal ini tidak hanya bertujuan untuk melindungi kepentingan Bank sebagai lembaga keuangan, tetapi juga memberikan rasa aman dan perlindungan hukum kepada debitur yang telah menyerahkan agunannya. Perlindungan ini sangat penting untuk menjaga kepercayaan publik terhadap sistem perbankan dan memastikan terciptanya hubungan yang sehat, transparan, dan saling menguntungkan antara Bank dan debitur.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Jika Bank lalai dan menyebabkan hilangnya dokumen jaminan, seperti SHM, maka Bank bertanggungjawab secara hukum dan harus memberi ganti rugi kepada debitur. Tanggungjawab ini sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata yang mengatur tentang tindakan yang melanggar hukum. Bank juga memiliki

kewajiban untuk mengurus proses penggantian sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang mencakup pelaporan kehilangan kepada kepolisian, serta pengajuan permohonan untuk mengganti sertifikat. Semua tahapan ini wajib dilaksanakan oleh Bank tanpa membebani debitur, sebagai bagian dari pemenuhan tanggungjawab dan perlindungan terhadap hak debitur.

2. Bank memiliki tanggungjawab sepenuhnya untuk memastikan keamanan jaminan yang diberikan oleh debitur sebagai bagian dari penerapan prinsip kehati-hatian. Proses ini dimulai dengan pengikatan jaminan secara legal, yang dilakukan melalui alat seperti hak tanggungan, fidusia, atau gadai, bergantung pada jenis aset yang dijaminkan. Setelah pengikatan selesai, Bank bertanggungjawab untuk menyimpan dokumen jaminan dengan aman di tempat dengan standar keamanan yang tinggi. Umumnya, dokumen seperti sertifikat hak milik, BPKB, atau SK Pegawai disimpan dalam Safe Deposit Box (SDB), yaitu ruang penyimpanan khusus yang dilengkapi dengan sistem keamanan berlapis seperti CCTV, PIN, biometrik, dan kunci fisik ganda. Penyimpanan ini bertujuan untuk melindungi dokumen dari risiko kehilangan, pencurian, kerusakan, atau penyalahgunaan. Selain itu, Bank juga menerapkan pencatatan dan pengawasan administrasi yang ketat agar proses keluar-masuk dokumen dapat terkontrol. Langkah-langkah tersebut merupakan representasi nyata penerapan prinsip kehati-hatian untuk menjaga kepercayaan debitur dan menghindari kemungkinan gugatan hukum akibat kelalaian dalam pengelolaan agunan.

#### **B. Saran**

1. Regulasi perlindungan debitur dan pengawasan terhadap kinerja Bank oleh OJK dan lembaga pengawas lainnya perlu diperkuat, khususnya terkait mekanisme pertanggungjawaban Bank atas kehilangan jaminan. Hal ini penting agar tercipta kepastian hukum serta perlindungan yang lebih maksimal bagi debitur, sekaligus menjaga kredibilitas sistem perbankan nasional.
2. Bank perlu meningkatkan sistem keamanan dan pengawasan internal terhadap dokumen jaminan, termasuk penggunaan teknologi pengarsipan digital, Safe Deposit Box dan sistem audit berkala untuk mencegah kehilangan atau penyalahgunaan dokumen agunan. Standar operasional prosedur (SOP)

terkait pengelolaan jaminan harus ditegakkan secara konsisten di seluruh unit kerja.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- A. Rahim. (2022). *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori Dan Praktik*. Makassar: Humanities Genius.
- A. Mulada. (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- M. Bahsan. (2017). *Hukum Jaminan dan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Narbuko, cholid dan abu Achmadi. (2013) *metodologi penelitian; memberi bekal Teoritis pada mahasiswa tentang metode penelitian serta diharapkan dapat pelaksanaan penelitian dengan langkah-langkah yang benar*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Tampongangoy, G. H. (2020). *HUKUM PERBANKAN: Kedudukan Hukum Perbankan Asing dalam Sistem Perbankan di Indonesia*. Banyumas: CV. Amerta Media.
- Widiyastuti, Y. Sari Murti. (2020). *Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.

#### **Peraturan perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang perubahan atas undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 mengenai Jaminan Fidusia.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No. 24 Tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin Simpanan.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan.

Peraturan Kepala BPN No. 7 Tahun 2017 tentang Penggantian Sertifikat yang Hilang atau Rusak.

#### **Jurnal/Artikel**

Abubakar, L. (2018). Implementasi Prinsip Kehati-hatian Melalui Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank. *Rechtidee*, 13(1), 62-81.

Abubakar, L., & Handayani, T. (2017). Telaah Yuridis Terhadap Implementasi Prinsip kehati-hatian Bank dalam aktivitas perbankan Indonesia. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 68-91.

- Agnestian, Y. (2021). Prosedur Penyaluran Kredit Pra Purna Bhakti (Kppb) Pada Pt. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten Kantor Cabang Pembantu Limbangan (*Doctoral dissertation, universitas siliwangi*).
- Apriani, T. (2021). Konsep ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum dan wanprestasi serta sistem pengaturannya dalam KUH Perdata. *Ganec Swara*, 15(1).
- Djaidi, D. D. A. (2022). Pertanggungjawaban Hukum Influencer Dalam Melakukan Review Produk Di Media Sosial (*Doctoral dissertation, Universitas Panca Marga*).
- Doly, D. (2016). Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Rya. *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, 2(1), 103-128.
- Fure, J. A. (2016). Fungsi Bank Sebagai Lembaga Keuangan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. *Lex Crimen*, 5(4).
- Hamin, M. W. (2017). Perlindungan Hukum Bagi Nasabah (Debitur) Bank Sebagai Konsumen Pengguna Jasa Bank terhadap Risiko Dalam Perjanjian kredit Bank. *Lex Crimen*, 6(1).
- Iroth, P. P. D. (2017). Perjanjian Kredit Bank Sebagai Dasar Hubungan Hukum Antara Bank dan Nasabah Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. *LEX ET SOCIETATIS*, 5(5)
- Juanda, E. (2021) Hubungan Hukum Antara Para Pihak Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen, *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi Fakultas Hukum Universitas Galuh*, 9(2).
- Melinda, S. (2024). Tanggungjawab Bank Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Menjadi Jaminan Kredit. *Legal Opinion*, 12(2), 448-455.
- Mendrofa, R. G. (2014). Sistem Pertanggungjawaban Koperasi Simpan Pinjam Berbadan Hukum (*Doctoral dissertation, Program Studi Ilmu Hukum FH-UKSW*).
- Mutohar, Achmad (2013) Penerapan Akuntansi Perbankan Syariah untuk Produk Pembiayaan Murabahah Berdasarkan PSAK Nomor 102 Tentang Akuntansi Murabahah pada BNI Syariah Cabang Semarang. *Undergraduate (S1) thesis, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam: Ekonomi Islam*.
- Nae, F. E. (2013) *Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik atas Tanah yang Sudah Bersertifikat*. *Lex Privatum* 1.5.
- Nuralisha, M. A., & Mahmudah, S. (2023). Tinjauan Yuridis Tanggungjawab Hukum dalam Perjanjian Kredit Perbankan Apabila Debitur Wanprestasi. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 277-290.
- Oktaria, E. T. (2019). Prinsip Mengenal Nasabah Sebagai Bentuk Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Oleh Lembaga Perbankan. *Perkembangan Hukum Di Indonesia. Bandar Lampung: Publikasi Universitas Bandar Lampung*.
- Podung, D. M. (2016). Kredit Macet Dan Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Perbankan. *Lex Crimen*, 5(3).
- Posumah, A. A. (2017). Pengikatan Jaminan dalam Pelaksanaan Pemberian Kredit Bank Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. *Lex Privatum*, 5(1).
- Rokayah, S., & Widjaja, G. (2022). Kelalaian (Negligence) Dan Malpraktik Medis. *Cross-border*, 5(1), 463-473.
- Saifuddin, S. S., & Qamariyanti, Y. (2022). Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah pada Objek Tanah yang sama. *Notary Law Journal*, 1(1).
- Setiono, G. C. (2018). Jaminan kebendaan dalam proses perjanjian kredit perbankan (tinjauan yuridis terhadap jaminan benda bergerak tidak berwujud). *Transparansi Hukum*, 1(1).
- Simamora, M., Siregar, S. A., & Nasution, M. Y. (2022). Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Penyaluran Kredit Pada Lembaga Keuangan Perbankan. *Jurnal Retentum*, 4(1), 159-169.
- Sitompul, R. W., Sitorus, N., Devi, R. S., & Hamonangan, A. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 4(1), 95-109.

#### **Putusan**

Putusan Perkara Nomor 14/Pdt.G.S/2020/PN Kdi

#### **Website**

- <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-Bank/?srsltid=AfmBOore4lMOjyJzDONDFNygKeSv5VAoRve2zhKZf2vSrHVOeFw6hfk> diakses pada 8 desember 2024 pukul 12.52 WITA.
- <https://unair.ac.id/mengenal-karakteristik-Bank-umum-dan-Bank-perkreditan-rakyat/> diakses pada 8 desember 2024 pukul 15.54 WITA.
- <https://www.bayarind.id/news/ini-fungsi-sertifikat-tanah-dan-mengenal-berbagai-jenisnya/> diakses pada 8 desember 2024 pukul 17.43 WITA.
- <https://tegas.co/2020/07/16/terbukti-hilangkan-sertifikat-debitur-Bank-mandiri-kendari->

dihukum-membayar-rp-236-juta/ diakses  
pada 10 mei 2025 pukul 12.27 WITA  
[https://pustaka.unpad.ac.id/wp-  
content/uploads/2015/02/Tanggung-Jawab-  
Bank-Dalam-Pemberian-Kredit.pdf](https://pustaka.unpad.ac.id/wp-content/uploads/2015/02/Tanggung-Jawab-Bank-Dalam-Pemberian-Kredit.pdf) diakses  
pada 18 mei 2025 pukul 13.51 WITA