

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Peran Perbankan sangat mempengaruhi kegiatan ekonomi suatu negara. Bank dapat dikatakan sebagai kekuatan perekonomian suatu negara. Kemajuan bank di suatu negara dapat digunakan sebagai indikator kemajuan negara tersebut. Semakin maju suatu negara, semakin besar peran perbankan dalam mengelola negara tersebut. Oleh karena itu, bank memiliki peran penting dalam perekonomian nasional, seperti dalam meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional, yang semuanya bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Bank berfungsi sebagai lembaga utama di bidang keuangan juga diharapkan bisa menjaga kepercayaan masyarakat atas jaminan sebagai perjanjian yang telah disepakati dan dititipkan kepadanya.<sup>1</sup>

Kehidupan ekonomi di Indonesia saat ini sangat terkait dengan peran perbankan yang semakin penting. Banyaknya usaha yang berkembang dan perilaku konsumtif yang meningkat di masyarakat menandai perkembangan ini. Bank-bank juga semakin berkembang karena adanya kebutuhan yang meningkat dari masyarakat. Kehadiran bank dan

---

<sup>1</sup> Toni Rudy Prasetio, Abdul Gani, Emiel Salim Siregar, "Pengaturan Hukum Pertanggungjawaban Bank Atas Dana Nasabah", Jurnal Pionir LPPM Universitas Asahan, Vol. 6 No. 2, 2020, Hal. 13.

beragam produk perbankan memudahkan masyarakat dalam bertransaksi, menyimpan uang, serta mengakses fasilitas pinjaman atau kredit.<sup>2</sup>

Menurut Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU No. 10 Tahun 1998), bank adalah lembaga keuangan yang mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan kemudian menyediakan dana tersebut kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau layanan lainnya, dengan tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.<sup>3</sup>

Bank tidak hanya memiliki tanggung jawab untuk mengumpulkan dan menyimpan dana dari masyarakat, tetapi juga melaksanakan berbagai kegiatan usaha seperti penyaluran pinjaman, pengelolaan deposito, dan tabungan. Deposit dan tabungan merupakan layanan di mana masyarakat menyimpan dana mereka di bank, sementara pinjaman adalah layanan di mana bank memberikan dana kepada peminjam yang membutuhkan.<sup>4</sup>

Dalam praktek pemberian pinjaman, bank atau lembaga keuangan sering menghadapi masalah ketika debitur gagal membayar pinjaman mereka tepat waktu atau pinjaman tersebut mengalami keterlambatan pembayaran, yang dapat berpotensi merugikan kegiatan perkreditan di institusi tersebut. Untuk menjaga keamanan bagi pemberi pinjaman,

---

<sup>2</sup> Recca Ayu Hapsari, Yulia Hesti, Riska Riana Putri, "Tinjauan Akibat Hukum Terhadap Kreditur yang Menghilangkan Dokumen Jaminan Milik Debitur yang Sudah Lunas", Jurnal JPPIM, Vol. 2, No. 4, Juni 2021, hal. 14.

<sup>3</sup> Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

<sup>4</sup> Recca Ayu Hapsari, Op.Cit, hal. 15.

pemberian pinjaman harus disertai dengan jaminan. Ini sering disebut sebagai kredit agunan, di mana agunan merupakan tambahan jaminan yang diberikan oleh peminjam kepada bank untuk memfasilitasi pemberian kredit berdasarkan prinsip syariah (*collateral*). Penjaminan ini diperlukan oleh bank sebagai syarat untuk memberikan pinjaman, dan jika penerima pinjaman tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka jaminan yang dijanjikan oleh peminjam akan diambil alih oleh pemberi pinjaman.<sup>5</sup>

Hal yang menarik untuk diperhatikan adalah ketentuan Pasal 8 Ayat (1) dari UU No. 10 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa Bank Umum yang memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah harus memiliki keyakinan yang kuat melalui analisis yang mendalam atau itikad baik, serta mempertimbangkan kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk memenuhi kewajiban pembayaran atau pengembalian pembiayaan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Selanjutnya, dalam penjelasan pasal tersebut dijelaskan bahwa pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah oleh bank memiliki risiko, oleh karena itu bank harus mematuhi prinsip-prinsip perkreditan atau pembiayaan yang sehat dalam pelaksanaannya. Untuk mengurangi risiko tersebut, penting bagi bank untuk memperhatikan keyakinan terhadap kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebagai jaminan

---

<sup>5</sup> Ibid.

dalam pemberian kredit atau pembiayaan yang berdasarkan prinsip syariah.<sup>6</sup>

Lembaga Perbankan juga menyediakan kredit yang menggunakan jaminan atau agunan dalam pemberiannya. Jaminan merupakan perjanjian tambahan yang menyatakan bahwa jika debitur tidak mampu melunasi utangnya, agunan akan dilelang untuk melunasi utang tersebut. Dalam praktek perbankan, bank seringkali memberikan pinjaman dengan menggunakan tanah sebagai agunan. Agunan ini berfungsi sebagai jaminan bahwa bank dapat mengambil alih tanah tersebut jika peminjam gagal memenuhi kewajibannya dalam membayar pinjaman. Salah satu persyaratan yang lazim dalam pemberian pinjaman adalah bank meminta peminjam untuk menyerahkan sertifikat hak milik tanah tersebut sebagai jaminan.<sup>7</sup>

Namun, dalam beberapa kasus, terjadi situasi di mana bank secara tidak sengaja kehilangan atau menghilangkan sertifikat hak milik atas tanah agunan. Hal ini bisa terjadi karena kesalahan administrasi, kesalahan dalam penyimpanan dokumen, atau faktor lain yang menyebabkan sertifikat hilang atau tidak dapat ditemukan. Kehilangan sertifikat hak milik atas tanah agunan oleh bank memiliki konsekuensi hukum yang serius. Hal ini dapat menimbulkan masalah hukum yang kompleks terkait dengan pertanggungjawaban bank terhadap nasabah yang terkena dampak kehilangan sertifikat hak milik tersebut. Tanpa sertifikat tersebut,

---

<sup>6</sup> Ibid, hal. 16.

<sup>7</sup> Ahmad Suryadi, "Pertanggungjawaban Hukum Bank dalam Pemberian Pinjaman dengan Agunan Tanah," *Jurnal Hukum Bisnis dan Keuangan*, vol. 10, no. 2, 2021, hal. 45-58.

peminjam yang seharusnya berhak memiliki dan menggunakan tanah tersebut secara sah menjadi rentan terhadap klaim pihak lain yang mungkin mempunyai kepentingan atas tanah tersebut.<sup>8</sup>

Salah satu contoh kasus yang terjadi yaitu Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Tangerang atau Bank BTN Cabang Tangerang, dinyatakan bersalah oleh Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusan gugatan kepemilikan sertifikat rumah pada 6 Desember 2023. Selain itu, Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan pihak Bank BTN cabang Tangerang harus memberikan ganti rugi materil kepada penggugat sebesar Rp. 455 juta rupiah.<sup>9</sup>

Hal tersebut dikatakan Tim Advokat Mohamad Anwar & Associates yang menjadi kuasa hukum, Achmadi, salah seorang nasabah bank tersebut. Karena tidak adanya itikad baik dari PT Bank BTN cabang Tangerang atas perbuatan menghilangkan barang jaminan debitur yakni sertifikat hak milik atas nama bapak Achmadi maka kantor Hukum Muhammad Anwar selaku kuasa hukum mengajukan upaya hukum gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Tangerang perkara tersebut telah teregister dengan no 83/pdt.G.S/2023/PN Tangerang pada tanggal 5 Oktober 2023.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> Bambang Santoso, "Analisis Pertanggungjawaban Hukum Bank atas Kehilangan Sertifikat Hak Milik Tanah Agunan," *Jurnal Hukum Ekonomi dan Perbankan*, vol. 5, no. 3, 2020, hal. 102-115.

<sup>9</sup> Dikutip dari (<https://bantenkita.com/2023/12/12/sertipikat-jaminan-nasabah-hilang-bank-btn-cabang-tangerang-dihukum-ganti-rugi/>), diakses pada tanggal 5 Juni 2024).

<sup>10</sup> Ibid.



Anwar menjelaskan, perkara tersebut telah melalui tahapan persidangan dari jawaban sampai dengan pembuktian bahwa perkara no tersebut diatas saat ini telah diputus oleh pihak majlis hakim pengadilan negeri Tangerang dengan putusan mengabulkan gugatan kami selalu penggugat.

Dalam putusan tersebut pihak PT bank BTN Cabang Tangerang selaku tergugat dinyatakan menurut hukum bahwa perbuatan tergugat yang telah menghilangkan barang jaminan penggugat berupa sertipikat hak milik penggugat adalah perbuatan melawan hukum. Selain itu, majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan pihak Bank BTN Cabang Tangerang untuk segera mengembalikan dan menyerahkan sertifikat hak milik no. 01019/kutabaru seluas 78 m<sup>2</sup> tersebut pada penggugat.<sup>11</sup>

Dengan terbuktinya PT Bank BTN Cabang Tangerang melakukan perbuatan hukum tersebut majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang juga menyatakan pihak bank tersebut untuk memberikan ganti kerugian materil kepada penggugat sebesar Rp 455 juta rupiah. Berdasarkan hal tersebut Anwar selaku penggugat berharap PT Bank BTN Cabang Tangerang memenuhi dan mentaati putusan Pengadilan Negeri tangerang tersebut dan segera melaksanakan perintah hukum. Apabila pihak Bank BTN tidak melaksanakan perintah hukum, maka PT Bank BTN Cabang

---

<sup>11</sup> Ibid.

Tangerang tergolong sebagai Bank yang tidak taat hukum dan akan menurunkan kredibilitasnya di mata masyarakat.<sup>12</sup>

Kehilangan sertifikat hak milik atas tanah agunan menimbulkan berbagai implikasi hukum. Di satu sisi, nasabah yang kehilangan hak atas tanahnya dapat mengalami kerugian materiil dan imateriil. Di sisi lain, bank sebagai institusi yang dipercaya untuk menjaga agunan tersebut memiliki kewajiban hukum untuk bertanggung jawab atas kehilangan tersebut. Selain itu, prinsip kehati-hatian yang menjadi salah satu dasar operasional perbankan juga menuntut bank untuk menerapkan sistem pengamanan dokumen yang memadai untuk mencegah terjadinya kehilangan dokumen penting seperti sertifikat hak milik atas tanah. Ketika suatu bank gagal memenuhi kewajiban hukumnya dalam menjaga agunan, nasabah yang dirugikan berhak untuk menuntut ganti rugi. Proses hukum ini seringkali panjang dan kompleks, mengingat harus dibuktikan bahwa kehilangan tersebut terjadi akibat kelalaian bank.

Kasus kehilangan sertifikat hak milik atas tanah agunan juga menimbulkan pertanyaan tentang bagaimana bank mengelola risiko dan bagaimana prosedur internal yang ada untuk mencegah kejadian serupa di masa depan. Di samping itu, bank juga berisiko menghadapi kerugian reputasi yang dapat mempengaruhi kepercayaan masyarakat terhadap sistem perbankan secara keseluruhan. Hal ini menunjukkan pentingnya tata kelola yang baik dan transparansi dalam operasional bank.

---

<sup>12</sup> Ibid.

Masalah ini dapat merugikan baik pihak bank maupun peminjam. Masalah ini juga dapat melibatkan berbagai aspek hukum, termasuk kewajiban bank dalam menjaga keamanan dokumen, pertanggungjawaban hukum bank pada nasabah yang mungkin mengalami kerugian akibat kehilangan sertifikat hak milik tanah agunan, serta prosedur hukum yang harus diikuti untuk menyelesaikan masalah ini. Bank mungkin menghadapi risiko hukum dan reputasi yang tinggi jika peminjam mengajukan tuntutan terkait kehilangan sertifikat hak milik. Oleh karena itu, penting untuk menangani masalah ini dengan serius dan mengembangkan mekanisme yang memastikan keamanan dan integritas sertifikat hak milik tanah agunan. Perbaikan dalam administrasi dan pengelolaan dokumen, serta perluasan penggunaan teknologi yang aman dan terpercaya dalam pengarsipan sertifikat, dapat membantu mencegah kehilangan sertifikat dan memperkuat pertanggungjawaban hukum bank terkait agunan tanah.<sup>13</sup>

Pentingnya hal ini diteliti oleh penulis yaitu untuk memastikan pertanggungjawaban hukum bank. Penelitian ini juga penting untuk mengevaluasi dan merekomendasikan perbaikan dalam sistem manajemen risiko dan keamanan dokumen di bank. Selain itu, hasil penelitian dapat digunakan sebagai panduan dalam menyusun kebijakan serta prosedur perbankan yang lebih kuat untuk mencegah kejadian serupa di masa

---

<sup>13</sup> Fitriani Wijaya, "Tanggung Jawab Hukum Bank terhadap Nasabah yang Mengalami Kerugian Akibat Kehilangan Sertifikat Hak Milik Tanah Agunan," Jurnal Hukum dan Keadilan, vol. 8, no. 1, 2019, hal. 67-78.



depan, serta sebagai bahan pertimbangan dalam penyelesaian sengketa antara nasabah dan bank.

Alasan penulis tertarik untuk meneliti judul ini yaitu karena sertifikat tanah merupakan dokumen legal yang sangat vital dalam transaksi jaminan kredit. Kehilangan sertifikat dapat menimbulkan masalah serius bagi nasabah dan bank, serta mempertanyakan integritas dan sistem pengamanan yang diterapkan oleh institusi perbankan. Ketertarikan ini diperkuat oleh keterbatasan literatur yang menelaah secara mendalam mengenai aspek hukum dan penyelesaian kasus terkait.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pertanggungjawaban Hukum Bank yang Menghilangkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Agunan”**.

## **B. Identifikasi dan Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka identifikasi dan perumusan masalah tersebut adalah :

1. Bagaimana bentuk pertanggungjawaban yuridis Bank yang sudah menghilangkan sertifikat hak milik atas tanah yang digunakan sebagai agunan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdota ?
2. Bagaimanakah upaya hukum nasabah terhadap Bank yang menghilangkan sertifikat hak milik atas tanah yang digunakan sebagai agunan ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dijelaskan di atas, maka dapat disimpulkan tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk pertanggungjawaban yuridis bank yang sudah menghilangkan sertifikat hak milik atas tanah yang digunakan sebagai agunan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk upaya hukum nasabah terhadap Bank yang telah menghilangkan sertifikat hak milik atas tanah yang digunakan sebagai agunan.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Adapun yang menjadi kegunaan penelitian dalam penulisan skripsi ini yaitu sebagai berikut :

#### **1. Akademis**

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam pengembangan Ilmu hukum, khususnya pemahaman teoritis mengenai pertanggungjawaban hukum bank dalam menjaga keamanan obyek jaminan yang telah dijadikan agunan dalam pemberian pinjaman kepada nasabahnya. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat dan jelas bagi para akademisi hukum, praktisi hukum dan mahasiswa hukum dalam mengembangkan dan menambah wawasan ilmu pengetahuan, serta memberikan tambahan dokumentasi karya tulis, literatur, dan bahan-bahan informasi ilmiah dan lain sebagainya.

## **2. Kelembagaan**

Dari segi kelembagaan penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi lembaga keuangan yaitu perbankan dalam mempertanggungjawabkan sertifikat hak milik atas tanah agunan yang telah dihilangkan.

## **3. Sosial/Masyarakat**

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan dan informasi bagi masyarakat luas terutama kepada mereka yang sering melakukan pinjaman kepada bank dengan menjaminkan sertifikat hak milik atas tanah sebagai agunan.

