

PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM BANK YANG MENGHILANGKAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH AGUNAN

Hikmatius Sa'diyah, Universitas Merdeka Pasuruan; hikmatuss123@gmail.com

Ahmad Sukron, Universitas Merdeka Pasuruan; ahmadsukron@unmerpas.ac.id

Yudhia Ismail, Universitas Merdeka Pasuruan; yudhiaismail@gmail.com

Abstrak: Pada perekonomian suatu negara peran perbankan sangat penting. Bank tidak hanya bertanggung jawab atas pengumpulan dan penyimpanan dana masyarakat, tetapi juga melaksanakan berbagai kegiatan usaha seperti penyaluran pinjaman. Untuk menjaga keamanan bagi pemberi pinjaman, pemberian pinjaman harus disertai dengan jaminan. Dalam beberapa kasus, terjadi situasi di mana bank secara tidak sengaja kehilangan atau menghilangkan sertifikat hak milik atas tanah agunan. Dengan demikian, penulisan ini bertujuan untuk menemukan bentuk pertanggungjawaban dari pihak bank yang telah menghilangkan sertifikat hak milik atas tanah tersebut dan bentuk penegakan hukum bagi bank yang telah menghilangkan sertifikat atas tanah agunan tersebut. Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yang menggunakan jenis data sekunder sebagai fokus utama. Data tersebut terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier. Data yang telah diperoleh dari sumber bahan hukum tersebut setelah itu dianalisis. pertanggungjawaban hukum bagi bank dalam ranah perdata melalui unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yaitu mengenai Perbuatan Melawan Hukum, bank diharuskan mengganti kerugian yang sesuai dengan kerugian yang sudah diderita oleh nasabah. Pada hal ini, bentuk upaya hukum nasabah bagi bank yaitu nasabah menggugat secara perdata dengan cara litigasi.

Kata Kunci : Bank, Nasabah, Sertifikat Hak Milik Atas Tanah, Agunan.

Abstract: In a country's economy, the role of banking is very important. Banks are not only responsible for collecting and storing public funds, but also carrying out various business activities such as disbursing loans. To maintain security for lenders, loans must be accompanied by collateral. In some cases, situations occur where the bank accidentally loses or loses the title certificate for the collateral land. Thus, the aim of writing this thesis is to find a form of accountability for the bank which has lost the title certificate of ownership of the land and a form of law enforcement for the bank which has lost the certificate for the collateral land. This thesis will use a normative juridical research method which uses secondary data types for the main focus. This data consists of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. The data that has been obtained from legal material sources is then analyzed. Legal liability for banks in the civil realm through elements in Article 1365 of the Civil Code, namely regarding Unlawful Acts, banks are required to compensate for losses in accordance with the losses suffered by customers. In this case, the form of customer legal action for the bank is that the customer sues civilly by means of litigation.

Keywords: Bank, Customer, Land Ownership Certificate, Collateral.

PENDAHULUAN

Perbankan memainkan peran penting dalam perekonomian, berfungsi sebagai lembaga yang mengumpulkan dan menyimpan dana dari masyarakat. Namun, risiko yang dihadapi bank dalam menjaga dokumen agunan, seperti sertifikat tanah, seringkali mengakibatkan masalah hukum, sebagaimana yang telah terjadi pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Tangerang yang kehilangan sertifikat hak milik atas tanah agunan dan dinyatakan bersalah oleh Pengadilan Negeri Tangerang. Studi ini menganalisa tanggung

jawab yuridis bank dan penegakan hukum terkait hilangnya sertifikat tanah yang dijadikan sebagai agunan serta mengevaluasi mekanisme pengamanan dokumen di bank untuk mengatasi dan mencegah masalah serupa. Penelitian sebelumnya telah mengeksplorasi peran perbankan dalam ekonomi dan risiko kredit, namun, ada keterbatasan dalam penelitian yang fokus pada kehilangan dokumen agunan dan tanggung jawab hukum bank. Oleh sebab itu, penelitian ini berfokus pada analisis tanggung jawab hukum bank sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdota dan mengevaluasi prosedur pengamanan dokumen untuk mengatasi kekurangan ini. Tujuan penelitian ini ialah untuk menyediakan struktur kerja yang lebih kuat bagi bank dalam menjaga dokumen agunan dan memberikan pedoman bagi masyarakat serta pihak terkait dalam memahami dan mengelola risiko terkait agunan pinjaman.

METODE

Penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif dalam penelitian ini. Fokus utama dari studi ini adalah pertanggungjawaban hukum bagi bank dan penegakan hukum bagi bank yang telah menghilangkan sertifikat hak milik atas tanah agunan. Penelitian ini memiliki tujuan untuk memahami apa saja bentuk pertanggungjawab hukum bank yang menghilangkan sertifikat hak milik atas tanah serta untuk menganalisa penegakan hukum bagi bank yang telah menghilangkan sertifikat nasabahnya. Sebagai bentuk penelitian yuridis normative, kajian hukum ini menggunakan data sekunder. Penulis mengumpulkan sumber-sumber hukum untuk penulisan ini dengan membaca dari berbagai buku serta peraturan undang-undang yang akurat dari perpustakaan, serta menyusun daftar bahan hukum. Cara lainnya juga menyusun dari daftar bahan hukum. Peraturan undang-undang yang digunakan penulis ialah :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Republik Indonesia No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
3. Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Ruang lingkup dalam penelitian ini mempersoalkan tentang pertanggungjawaban hukum bank yang telah menghilangkan sertifikat hak milik atas tanah yang digunakan sebagai agunan ke dalam perspektif KUHPerdota. Penelitian ini bermaksud guna memahami serta menganalisa tanggungjawab bank apabila kreditur menghilangkan sertifikat hak milik atas tanah agunan dari nasabahnya.

Teknik pengumpulan bahan hukum yang penulis gunakan dalam penelitian yuridis normatif ini adalah studi kepustakaan, yakni teknik mengumpulkan bahan hukum dengan cara mencatat, membaca, menelaah, dan juga mempelajari berbagai bahan pustaka seperti buku-buku, karya tulis ilmiah, penelusuran melalui media internet dan peraturan undang-undang yang berkaitan dengan penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk Pertanggungjawaban Yuridis Bank yang Sudah Menghilangkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Pertanggungjawaban yuridis mengacu pada kewajiban hukum seseorang atau entitas untuk mengganti kerugian yang diakibatkan oleh tindakan mereka, baik tindakan tersebut dilakukan secara sengaja, lalai, atau tanpa kesalahan. Terkait hal tersebut dasar hukum yang penulis gunakan yaitu tanggungjawab secara perdata, dalam wujud Perbuatan Melawan Hukum.

Bila ditinjau dari KUHPperdata maka pemberian ganti rugi terkait kasus kehilangan sertifikat hak milik atas tanah nasabah, mengacu pada Pasal 1365 KUHPperdata yang menyatakan sebagai berikut :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”¹

Dalam pasal tersebut menjelaskan bahwa ganti rugi dapat diberikan jika terpenuhinya unsur-unsur yang tercantum pada Pasal 1365 KUHPperdata. Perbuatan melawan hukum mencakup segala tindakan maupun kelalaian seseorang yang telah melanggar hak orang lain atau tidak sesuai dengan kewajiban hukum yang harus dipenuhi oleh pelakunya, sebagaimana diatur dalam undang-undang.

Sesuai dengan aturan yang tercantum pada pasal tersebut unsur-unsurnya ditinjau dari pendekatan kasus yang telah teregister dengan no. 83/pdt.G.S/2023/PN, jadi suatu perbuatan yang melawan hukum diharuskan mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

1. Adanya suatu perbuatan

Suatu tindakan yang melawan hukum itu dimulai dari tindakan pelakunya. Secara umum, diakui bahwa tindakan tersebut bisa berupa tindakan aktif atau tidak bertindak (pasif). Misal, tidak melakukan sesuatu padahal dia telah berkewajiban untuk melakukannya

¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

berdasarkan hukum yang telah berlaku (terdapat juga kewajiban yang muncul dari perjanjian). Oleh sebab itu, dalam tindakan melawan hukum yang tidak terdapat unsur persetujuan maupun kesepakatan dan tidak ada unsur "causa yang telah diijinkan" seperti yang ada dalam perjanjian. Dalam hal ini di mana perbuatan yang telah dilakukan oleh bank yaitu pihak bank telah melakukan kelalaian sehingga mengakibatkan kehilangan. Jika dikaitkan dengan contoh kasus maka bank telah melanggar Pasal 29 Ayat (2) UU No. 10 Tahun 1998 disebutkan bahwa² :

(2) Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian.

Berdasarkan ketentuan pasal di atas, bank diamanatkan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dan diwajibkan untuk menjaga jaminan yang telah dipercayakan kepada bank. Kehilangan sertifikat hak milik atas tanah merupakan pelanggaran serius yang dapat mengakibatkan pertanggungjawaban hukum dan sanksi terhadap bank. Oleh sebab itu, bank wajib memastikan kepatuhan terhadap peraturan ini melalui penerapan kebijakan dan prosedur yang efektif serta pengawasan yang ketat. Bank dapat diminta pertanggungjawaban atas kerugian yang timbul akibat kehilangan sertifikat tersebut. Nasabah bisa mengajukan gugatan perdata untuk menuntut ganti kerugian. Selain itu bank juga telah melanggar ketentuan pada Pasal 2 huruf d POJK No. 1 Tahun 2013 yaitu³ : pelaku usaha jasa keuangan wajib menjaga keamanan simpanan, dana atau aset konsumen yang berada dalam tanggung jawab pelaku usaha jasa keuangan.

Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa bank diwajibkan untuk melindungi aset yang berada di bawah tanggungjawabnya, yang di mana aset tersebut merupakan sertifikat nasabah yang telah dititipkan kepada bank sebagai jaminan.

Bank juga telah melanggar isi dari perjanjian yang telah dibuat dengan nasabah, yaitu dimana pihak bank dan nasabah telah sepakat

² Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

³ POJK Nomor 1 Tahun 2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan

bahwa dalam hak dan kewajibannya nasabah untuk membayar tepat waktu pinjamannya, sedangkan bank harus menjaga kondisi serta keamanan sertifikat yang telah dititipkan kepadanya.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum
Suatu tindakan yang telah melanggar hak subyektif orang lain serta tidak memenuhi kewajiban hukum pembuatnya sendiri yang sudah ditetapkan oleh Undang-Undang. Jika dikaitkan dengan contoh kasus dapat dikatakan bahwa bank BTN telah melanggar ketentuan pada Pasal 29 Ayat (2) UU No. 10 Tahun 1998.
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku
Unsur berikutnya adalah unsur kesalahan pelaku. Tanggungjawab tanpa adanya kesalahan bukan termasuk tanggungjawab berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara. Unsur kesalahan yang dilakukan oleh pelaku apabila dikaitkan dengan contoh kasus ini dapat dilihat dari bank BTN yang tanpa ada itikad baik guna mengembalikan sertifikat tersebut, sehingga nasabah merasa dirugikan. Ketika terjadi kerugian maka pihak bank wajib memberi ganti kerugian yang setara dengan nilai kerugian yang telah diderita nasabah pada gugatan tersebut.
4. Adanya kerugian bagi korban
Pada hukum perdata, kerugian terbagi menjadi dua jenis, yakni kerugian materiil dan kerugian immateriil. Kerugian materiil ialah kerugian nyata yang dialami, sementara kerugian immateriil ialah kerugian atas manfaat maupun keuntungan yang mungkin didapatkan di masa mendatang.⁵ Bila dikaitkan dengan contoh kasus, maka kerugian materiil yang telah dialami nasabah yaitu sesuai dengan nilai obyek yang tertera pada sertifikat tanah yang hilang. Sedangkan tidak ada kerugian immateriil yang dialami nasabah.
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian
Ajaran kausal pada hukum perdata bertujuan guna meneliti hubungan sebab akibat antara perbuatan yang melawan hukum dengan kerugian yang ditimbulkannya, sehingga pelaku bisa dimintai pertanggungjawaban.⁶ Dalam hal tersebut jika dikaitkan dengan contoh kasus yaitu adanya kelalaian yang dilakukan oleh pihak bank dengan menghilangkan sertifikat hak milik atas tanah yang mengakibatkan kerugian bagi nasabah sehingga mengakibatkan nasabah mengalami kerugian dari segi materiil maupun immateriil. Bank seharusnya dapat lebih berhati-hati dan tidak lalai dalam menjaga sertifikat yang telah dijadikan jaminan oleh nasabah.

Unsur-unsur di atas berlaku secara kumulatif, yang berarti semuanya harus terpenuhi. Jika berbagai unsur tersebut tidak terpenuhi

semuanya, maka suatu tindakan tidak bisa dianggap sebagai perbuatan melawan hukum seperti yang tercantum dalam Pasal 1365 KUHPerdata.⁷ Jadi tindakan pihak bank yang telah menghilangkan sertifikat hak milik atas tanah agunan yang sudah menimbulkan kerugian bagi nasabahnya dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata sesuai unsur-unsur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata.

Perbuatan melawan hukum yang disebabkan oleh kelalaian tidak sama dengan perbuatan melawan hukum yang disertai oleh unsur kesengajaan. Pada hal kesengajaan, pelaku memiliki niat di dalam hatinya untuk menyebabkan kerugian tertentu bagi korban, atau setidaknya menyadari dengan pasti bahwa tindakan yang dilakukannya akan menimbulkan akibat tersebut. Sedangkan dengan ketidak sengajaan, tidak adanya niat di dalam hati pelaku untuk menyebabkan kerugian, dan mungkin pelaku juga memiliki kemauan untuk mencegah terjadinya kerugian tersebut. Dengan demikian, di dalam perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan dengan unsur kesengajaan, niat maupun sikap mental menjadi faktor utama, namun pada unsur kelalaian, niat maupun sikap mental itu tidak begitu penting, yang lebih penting pada unsur kelalaian yaitu tindakan fisik serta tindakan yang dijalankan oleh pelaku.⁸

Dalam hal ini bank telah melakukan kelalaian yang berakibat hilangnya sertifikat hak milik atas tanah bertanggungjawab sebagai instansi, sehingga hal tersebut tercantum dalam Pasal 1367 KUHPerdata, yaitu⁹ :
“Seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.”

⁵ Ibid.

⁶ Ibid, hal. 99.

⁷ 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. 22.

⁸ Munir Fuady, Perbuatan Melawan Hukum, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 72-73.

⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pada ketentuan pasal tersebut sebagai bentuk ganti ruginya mengacu dalam Pasal 1365 KUHPerdota. Namun jika tindakan yang sudah dilakukan oleh pihak bank terdapat unsur kelalaian yang sebagaimana tercantum pada Pasal 1366, maka sebagai ketentuan pertanggungjawaban yang dilakukan oleh bank haruslah memenuhi unsur-unsur dari kelalaian terlebih dahulu.

Dalam ilmu hukum mengajarkan supaya suatu tindakan bisa dikatakan sebagai kelalaian, harus terpenuhinya unsur pokok sebagai berikut¹⁰ :

1. Adanya suatu perbuatan atau mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan.
Ini merujuk pada adanya tindakan aktif (melakukan sesuatu) atau pasif (mengabaikan ataupun tidak melakukan sesuatu) yang semestinya dilakukan pada suatu situasi tertentu. Tindakan atau kelalaian ini bisa menjadi dasar untuk menentukan apakah seseorang atau entitas telah bertindak dengan benar atau salah. Jika dikaitkan dengan pembahasan maka tindakan pihak bank yang telah menghilangkan sertifikat hak milik atas tanah tersebut termasuk tindakan aktif dikarenakan melakukan kelalaian dalam menjaga jaminan nasabahnya.
2. Adanya suatu kewajiban kehati-hatian (*duty of care*).
Kewajiban hukum yang mengharuskan seseorang untuk bertindak dengan kehati-hatian yang wajar untuk menghindari tindakan atau kelalaian yang dapat menyebabkan kerugian kepada orang lain. Ini sering diterapkan dalam konteks hukum perdata, khususnya dalam kasus kelalaian (*negligence*). Jika dikaitkan dengan pembahasan bank seharusnya diwajibkan menjaga dengan hati-hati setiap dokumen nasabah yang telah dititipkan kepadanya.
3. Tidak dijalankan kewajiban kehati-hatian tersebut.
Ini mengacu pada situasi di mana bank gagal memenuhi standar kehati-hatian yang wajar. Dengan kata lain, bank tidak mengambil langkah-langkah yang seharusnya diambil untuk mencegah kerugian yang dapat diperkirakan.
4. Adanya kerugian bagi orang lain
Untuk sebuah tuntutan kelalaian berhasil, harus ada bukti bahwa tindakan atau kelalaian tersebut menyebabkan kerugian nyata kepada orang lain. Kerugian ini bisa berupa kerugian materil akibat kelalaian yang telah merugikan nasabah tersebut.
5. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan atau tidak melakukan perbuatan dengan kerugian yang timbul.

Ini berarti harus ada hubungan langsung antara tindakan atau kelalaian yang terjadi serta kerugian yang dialami. Harus dapat dibuktikan jika kerugian tersebut adalah hasil

dari perbuatan atau kelalaian yang dilakukan dan bukan disebabkan oleh faktor lain. Dalam hal ini akibat kelalaian yang dilakukan pihak bank yang telah menghilangkan sertifikat hak milik atas tanah yang menimbulkan kerugian bagi nasabah.

Unsur utama pada kelalaian tersebut sejalan dengan syarat yang ditentukan pada Pasal 1365 KUHPdata untuk suatu perbuatan melawan hukum.¹¹

Berdasarkan uraian di atas dapat dikatakan bank sudah memenuhi unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum, maka ketika bank sudah memenuhi unsur-unsur tersebut, bank harus bertanggungjawab atas kesalahan yang terjadi sehingga menyebabkan kerugian bagi nasabah. Ganti kerugian yang diberikan juga wajib setara dengan nilai kerugian yang telah dialami. Apabila nilai ganti kerugian tidak setara dengan kerugian yang dialami, maka dapat dikatakan bank tidak memenuhi hak nasabah.

Jadi bentuk pertanggungjawaban bagi bank yang telah menghilangkan sertifikat hak milik atas tanah nasabah tersebut jika dihubungkan dengan teori tanggungjawab pengganti (*Vicarious Liability*) yang di mana tanggungjawab ini dibebankan kepada pihak yang mempunyai tanggungjawab atas seseorang terhadap perbuatan yang dilakukan oleh pihak yang telah menjadi tanggungjawabnya. Sehingga jika dihubungkan dengan contoh kasus di atas, pihak bank sebagai institusi harus bertanggungjawab atas kerugian yang telah diderita oleh nasabah yaitu dengan mengganti secara materiil maupun immateril setara dengan kerugian yang telah dialami oleh nasabah.

Oleh sebab itu, tanggung jawab bank adalah memberikan ganti rugi yang sesuai dan memastikan kepatuhan terhadap peraturan hukum yang berlaku untuk menghindari kerugian di masa mendatang.

¹⁰ Munir Fuady, Op.Cit hal. 73.

¹¹ Ibid.

B. Upaya Hukum Nasabah Terkait Bank yang Menghilangkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang Digunakan Sebagai Agunan

Bagi nasabah yang mengalami kerugian karena hilangnya sertifikat yang telah dijadikan jaminan oleh bank, maka penyelesaian perkara bisa ditempuh dengan cara non litigasi maupun litigasi. Berikut penjelasannya:

1. Non Litigasi ialah suatu proses penyelesaian perkara yang bisa dilakukan di luar persidangan. Pada hal ini pihak bank dengan nasabah

bisa menyelesaikannya dalam bentuk Mediasi yaitu melalui proses negosiasi guna mencapai kesepakatan antara kedua belah pihak yang berperkara dengan bantuan seorang mediator.¹²

Terdapat dua macam mediasi: mediasi di dalam pengadilan dan mediasi di luar pengadilan. Mediasi di luar pengadilan dilaksanakan oleh seorang mediator swasta, individu, ataupun lembaga independen alternatif penyelesaian perkara, seperti Pusat Mediasi Nasional (PMN). Sedangkan mediasi di dalam pengadilan dilaksanakan oleh Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No. 1 Tahun 2008, yang mengharuskan proses mediasi dilakukan sebelum pemeriksaan utama dalam perkara perdata. Mediator dalam proses ini adalah para hakim Pengadilan Negeri yang tidak terlibat dalam penanganan perkara tersebut.¹³

Dalam proses mediasi perbankan, ada syarat tertentu yang wajib dipenuhi oleh para pihak. Jika persyaratan tersebut telah terpenuhi, penyelesaian sengketa dapat dilakukan. Salah satu tahap dalam penyelesaian perkara dengan cara mediasi perbankan ialah pengajuan tertulis, yang diatur dalam Pasal 8 PBI No. 8/5/PBI/2006,¹⁴ yakni disebutkan :

1. diajukan secara tertulis dengan disertai dokumen pendukung yang memadai;
2. pernah diajukan upaya penyelesaiannya oleh nasabah kepada Bank

¹² Dikutip dari, (<https://ppid.papua.go.id/detail/pages/71/bentuk-bentuk-penyelesaian-non-litigasi.htm>, pada tanggal 6 Juni 2024)

¹³ Dikutip dari, (<https://www.pn-mentok.go.id/tentang-pengadilan/kepaniteraan/kepaniteraan-perdata/proses-acara-perkara-perdata.html>, pada tanggal 9 Juni 2024).

¹⁴ Serean Ghea Niagara, Candra Nur Hidayat, “Penyelesaian Sengketa Non-Litigasi Ditinjau dari Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan dan Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa”, Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan, Vol. 7 No. 1, 2020.

3. Sengketa yang diajukan tidak sedang dalam proses atau belum pernah diputus oleh lembaga arbitrase atau peradilan, atau belum terdapat kesepakatan yang difasilitasi oleh lembaga mediasi lainnya;
4. Sengketa yang diajukan merupakan sengketa keperdataan;
5. Sengketa yang diajukan belum pernah diproses dalam mediasi perbankan yang difasilitasi oleh Bank Indonesia; dan

6. pengajuan penyelesaian Sengketa tidak melebihi 60 (enam puluh) hari kerja sejak tanggal surat hasil penyelesaian pengaduan yang disampaikan Bank kepada Nasabah.

Ketentuan dalam Pasal 8 ini memberikan panduan bagi para nasabah dan bank dalam hal pengajuan sengketa ke Bank Indonesia untuk diselesaikan melalui mediasi perbankan, dengan tujuan untuk memastikan bahwa perselisihan yang diajukan memenuhi syarat dan dapat ditangani dengan tepat.

2. Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa atau suatu perkara melalui proses Pengadilan. Dalam proses ini melibatkan dua atau lebih pihak yang memiliki sengketa hukum, di mana mereka membawa kasus tersebut ke hadapan hakim untuk mendapatkan keputusan yang mengikat secara hukum.

Berikut ini alur pendaftaran gugatan pada proses litigasi :

- 1) Pengajuan gugatan
 - a) Penggugat menyusun surat gugatan yang berisi identitas para pihak, yaitu nasabah selaku pihak penggugat dan pihak bank selaku pihak tergugat. Dengan dasar hukum Pasal 118 HIR, dan menuntut ganti rugi atas kerugian materiil maupun immateriil. Jika dikaitkan dengan pembahasan ini pihak penggugat yaitu nasabah dan tergugat yaitu bank.
 - b) Kemudian surat gugatan tersebut diajukan ke Pengadilan yang berwenang oleh nasabah sebagai penggugat.
- 2) Pemeriksaan berkas
Berkas yang telah diajukan oleh penggugat atau kuasa hukumnya kemudisaan akan diperiksa terlebih dahulu oleh petugas bagian pendaftaran perkara di Pengadilan.
- 3) Bayar panjar perkara
Setelah pemeriksaan berkas tersebut selesai, pihak penggugat atau kuasa hukumnya membayar biaya uang muka untuk pengajuan gugatan tersebut agar dapat di proses di Pengadilan.

Setiap tahapan tersebut diatur dalam HIR untuk memastikan proses peradilan berjalan sesuai dengan metode yang berlaku. Pengajuan gugatan dalam proses acara perdata diatur pada Pasal 18 *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR) yang mengatur tentang kewajiban penggugat untuk mengajukan gugatan secara tertulis ke pengadilan yang memiliki wewenang. Pasal tersebut berbunyi¹⁵:

“Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut Pasal 123, kepada ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.”

Dalam konteks ini, Pasal 118 HIR memberikan panduan mengenai prosedur pengajuan gugatan, yang mencakup persyaratan bentuk dan penyampaian surat gugatan. Surat gugatan harus mencantumkan identitas para pihak, dasar hukum, dan tuntutan yang diajukan oleh penggugat. Pengadilan yang memiliki wewenang ialah Pengadilan Negeri di wilayah hukum tempat tinggal tergugat maupun tempat kejadian perkara.

Dalam hal ini para pihak yaitu nasabah selaku penggugat dan bank selaku tergugat, dengan dasar gugatan perbuatan melawan hukum dan tuntutan mengganti kerugian yang telah dialami penggugat. Jika seluruh pengajuan gugatan sudah diproses dan tergugat telah ditetapkan sebagai tersangka, maka langkah selanjutnya yaitu proses persidangan.

Adapun uraian alur persidangan perdata dalam proses litigasi yang dapat penulis jelaskan lebih lanjut sebagai berikut :

- a) Sidang dibuka oleh Hakim Ketua, dengan menyatakan bahwasanya sidang bersifat terbuka untuk umum. Selanjutnya, Hakim Ketua mengajukan beberapa pertanyaan kepada pihak penggugat serta tergugat, termasuk mengenai identitas mereka seperti KTP.

¹⁵Pasal 118 HIR

- b) Bilamana pihak penggugat dan tergugat sudah hadir dalam proses persidangan, maka hakim mengharuskan kepada kedua belah pihak untuk melaksanakan proses mediasi terlebih dahulu. Bilamana mediasi menghasilkan perdamaian berkat bantuan mediator, namun bilamana dalam proses tersebut para pihak tidak mencapai kesepakatan dalam batas waktu 22 hari yang ditetapkan oleh hakim. Terkait kasus yang dijadikan sebagai contoh maka proses mediasi tidak mencapai kesepakatan sehingga dilanjutkan ke jalur litigasi.
- c) Sidang dilanjutkan dengan pihak penggugat akan membacakan tuntutan yang terdiri dari tuntutan primer dan subsidier. Tuntutan primer berisi permintaan utama yang diajukan penggugat terkait

langsung dengan pokok perkara. Misalnya, dalam kasus kehilangan sertifikat hak milik, penggugat dapat meminta ganti rugi secara materiil dan immateriil serta penggantian sertifikat. Sementara itu, tuntutan subsidier ialah tuntutan alternatif yang diajukan bilamana pengadilan menolak tuntutan utama. Sebagai contoh, penggugat dapat meminta hakim untuk memutuskan perkara dengan seadil-adilnya. Dalam proses tersebut, hakim memberikan kesempatan kepada tergugat untuk memberikan tanggapannya.

- d) Selanjutnya, penggugat menyerahkan replik kepada hakim, pihak tergugat, dan dirinya sendiri. Replik ialah tanggapan dari penggugat terhadap jawaban yang diberikan oleh tergugat. Selanjutnya, tergugat menyampaikan duplik, yang merupakan tanggapan terhadap replik penggugat untuk menguatkan posisi yang telah disampaikan sebelumnya.
- e) Selanjutnya, tahap pembuktian dilakukan oleh kedua belah pihak dengan mengajukan bukti-bukti yang memperkuat argumen yang telah disampaikan. Dalam perkara perdata, alat bukti merujuk pada HIR, yakni: alat bukti dengan surat, keterangan saksi, persangkaan, pengakuan, serta sumpah (Pasal 164 HIR). Terkait kasus tersebut alat buktinya yakni surat yang berupa salinan perjanjian kredit antara nasabah dan bank, surat pengaduan resmi yang dikirim oleh nasabah kepada pihak bank melaporkan hilangnya sertifikat. Selanjutnya yakni alat bukti keterangan saksi yakni dengan menghadirkan saksi yang mengetahui penyerahan sertifikat kepada bank, seperti notaris atau pihak ketiga yang hadir saat penyerahan dokumen, dan bukti pengakuan yang menyertakan pernyataan tertulis atau komunikasi dari nasabah yang mengakui kehilangan sertifikat.
- f) Selanjutnya, kedua belah pihak menyusun kesimpulan berdasar atas hasil yang telah diperoleh selama proses persidangan.
- g) Terakhir pada tahap putusan hakim, hakim membacakan putusan dari hasil proses persidangan yang dihadiri oleh pihak penggugat dan pihak tergugat.

Penyelesaian sengketa menurut KUHPerdata tercantum pada Pasal 1365, yang menyatakan bahwasanya perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsurnya untuk memastikan gugatan yang timbul dari perbuatan tersebut. Ketika seseorang melakukan kesalahan yang menyebabkan kerugian bagi orang lain, mereka secara hukum

diharuskan untuk memberikan ganti kerugian yang telah ditimbulkan tersebut.

Jadi pengaturan upaya hukum nasabah bagi bank yang telah menghilangkan sertifikat nasabah tersebut jika dihubungkan dengan teori tujuan hukum Gustav Redbruch mengacu pada teori Kepastian hukum. Dimana kepastian hukum ini berdasar pada prinsip, bahwa hukum harus dirumuskan dengan jelas, bisa diprediksi serta stabil. Sehingga dalam kasus kehilangan sertifikat di bank memerlukan peraturan yang jelas mengenai prosedur penyimpanan harus diatur dengan jelas oleh hukum, bank harus mengikuti standar operasional yang ketat untuk memastikan keamanan dokumen-dokumen yang penting. Jika terjadi kehilangan sertifikat, hukum harus diterapkan secara konsisten untuk memastikan bahwa bank bertanggungjawab atas kelalaian yang telah dilakukan. Namun dalam kepastian hukum untuk nasabah harus mendapat ganti rugi yang sesuai dengan kerugian yang ditimbulkan, serta harus memastikan bahwa kepercayaan masyarakat kepada bank tidak menurun.

KESIMPULAN

Bentuk pertanggungjawaban yuridis bank yang telah menghilangkan sertifikat hak milik atas tanah yang dijadikan untuk agunan yang mengakibatkan kerugian bagi nasabah sejalan dengan teori Tanggungjawab Pengganti (Vicarious Liability), yang mengharuskan institusi bertanggungjawab atas kesalahan yang telah dilakukan oleh pihak yang menjadi tanggungjawabnya. Dalam hal ini, bank harus memberikan ganti kerugian yang setara dengan kerugian materiil yang diderita oleh nasabah. Jika ganti kerugian yang diberikan tidak setara dengan nilai kerugian yang telah dialami, maka bank tidak memenuhi hak nasabah sepenuhnya. Oleh karena itu, tanggung jawab bank adalah memberikan ganti rugi yang sesuai dan memastikan kepatuhan terhadap peraturan hukum yang berlaku untuk menghindari kerugian di masa mendatang.

Upaya hukum nasabah terhadap bank yang menghilangkan sertifikat hak milik atas tanah agunan bisa dilakukan melalui dua cara: non litigasi maupun litigasi. Jalur non litigasi melibatkan mediasi, baik di dalam pengadilan sesuai PERMA No. 1 Tahun 2008 maupun di luar pengadilan oleh mediator swasta atau lembaga independen seperti Pusat Mediasi Nasional (PMN). Mediasi bertujuan untuk mencapai kesepakatan damai antara nasabah dan bank dengan bantuan mediator. Jika mediasi tidak berhasil atau tidak disepakati, nasabah dapat menempuh jalur litigasi melalui pengadilan dengan mengikuti prosedur yang diatur dalam HIR.

DAFTAR PUSTAKA

- Fuadi, Munir, 2002, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
- POJK Nomor 1 Tahun 2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan
- Ayu Hapsari, Recca, Yulia Hesti, Riska Riana Putri, *Tinjauan Akibat Hukum Terhadap Kreditur Yang Menghilangkan Dokumen Jaminan Milik Debitur Yang Sudah Lunas*, 2021, Jurnal JPPIM. Vol. 2, No. 4
- Ghea Niagara, Serean, Candra Nur Hidayat, *Penyelesaian Sengketa Non-Litigasi Ditinjau dari Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan dan Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, 2020, Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan, Vol. 7 No. 1
- Santoso, Bambang, *Analisis Pertanggungjawaban Hukum Bank Atas Kehilangan Sertifikat Hak Milik Tanah Agunan*, 2020, Jurnal Hukum Ekonomi Dan Perbankan, Vol.5, No.3
- Amania Wahyu Atsari, Kristina Sulatri, Muhammad Mashuri, *Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Perbankan Terhadap Kesalahan Layanan Mobile Banking dari Sistem Teknologi Informasi Perbankan*, Yuriyaya : Jurnal Ilmiah Hukum Vol. 5 NO. 1, 2023
- <https://ppid.papua.go.id/detail/pages/71/bentuk-bentuk-penyelesaian-non-litigasi.htm>
- <https://www.pn-mentok.go.id/tentang-pengadilan/kepaniteraan/kepaniteraan-perdata/proses-acara-perkara-perdata.html>