PATTIMURA Law Study Review

Volume 4 Nomor 2 Agustus, 2026: h. 87 - 96
E-ISSN: 3025-2245
: 10.47268/palasrev.v4i2.23449

Itikad Baik Kreditur Dalam Menyimpan Sertifikat Tanah Sebagai Objek Jaminan Kredit

Samuel Johannis*, Nancy Silvana Haliwela, Syadzwina Hindun Nabila

Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

: samyjohannis@gmail.com

ABSTRACT: *One of the principles in contract law is principle of good intentions. The principle of good intentions in contract law is a doctrine that requires all parties involved in an agreement to act honestly, fairly, respect and obligations for each other. The good intentions of the creditor in keeping land certificate as the object of credit collateral with reference to Article 18 of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights over Land and Objects Related to Land. However, negligence occurred on the part of creditor in saving collateral documents form of land certificates as loan collateral and this resulted in the collateral certificate being lost. Based on the decision of the Tangerang District Court, the actions committed by the creditor are categorized as an Unlawful Act (PMH) and can also be categorized as a breach of contract. This study used a normative juridical research type with a legislative and conceptual approach. The study aims to identify and explain the form of good intentions and the creditor's responsibility for the loss of the debtor's land certificate. The result of this research showed that the creditor's good intentions includes actions to safeguard, store, and return the credit guarantee certificate in accordance with legal provisions and the principle of trust in contract law. If the creditor fails to safeguard the collateral certificate, it may give rise to legal liability. Therefore, it is important for financial institutions to implement strict operational standards in the management of collateral documents to protect the rights of debtors and maintain trust in the legal relationship of credit agreements.*

Keywords: Good Intentions; Creditor; Credit Guarantee; Responsibility.

ABSTRAK: Salah satu asas dalam hukum perjanjian adalah asas itikad baik. Asas itikad baik dalam hukum perjanjian adalah prinsip yang mengharuskan semua pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian untuk bertindak dengan jujur, adil, dan menghormati hak dan kewajiban satu sama lain. Itikad baik kreditur dalam menyimpan sertifikat tanah sebagai objek jaminan kredit dengan mengacu pada Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Namun terjadi kelalaian yang dilakukan pihak kreditur dalam menyimpan dokumen jaminan berupa sertifikat hak atas tanah sebagai jaminan kredit dan mengakibatkan sertifikat jaminan hilang. Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang, perbuatan yang dilakukan kreditur dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Tujuan Penelitian ini untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana bentuk ititkad baik serta tanggung jawab kreditur atas hilangnya sertifikat tanah milik debitur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa itikad baik kreditur mencakup tindakan menjaga, menyimpan, dan mengembalikan sertifikat jaminan kredit sesuai dengan ketentuan hukum dan prinsip kepercayaan dalam hukum perjanjian. Apabila kreditur lalai dalam menjaga sertifikat jaminan, maka dapat menimbulkan tanggung jawab hukum. Oleh karena itu, penting bagi lembaga keuangan untuk menerapkan standar operasional yang ketat dalam pengelolaan dokumen jaminan demi melindungi hak-hak debitur dan menjaga kepercayaan dalam hubungan hukum perjanjian kredit.

Kata Kunci: Itikad Baik; Kreditur; Jaminan Kredit; Tanggung Jawab.

PENDAHULUAN

Meningkatkan kegiatan pembangunan, dan kesejahteraan masyarakat, tidak luput dari kebutuhan pendanaan yang lebih banyak didapatkan dari pengkreditan yang melibatkan pihak bank atau badan usaha keuangan lainnya. Kegiatan pengkreditan atau pinjam meminjam dikalangan masyarakat sudah tidak asing lagi. Sebagian besar masyarakat

melakukan pengkreditan atau pinjam meminjam dengan tujuan untuk kelancaran usaha, entah untuk kegiatan produksi rumah tangga maupun swasta[1]. Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disingkat UU Perbankan), bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk membayar hutang mereka dengan bunga dalam jangka waktu tertentu[2].

Kasus yang terjadi pada seorang debitur yang bernama Achmadi melakukan perjanjian jual beli dengan pihak developer atas pembelian sebuah rumah tipe 22/78 yang beralamat di Perumahan Kota Baru Agung blok G No.11, Kelurahan Kutabaru, Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, dengan harga sekitar Rp. 49 Juta. Pembelian rumah dilakukan dengan cara kredit pada KPR Bank BTN Cabang Tangerang dengan jangka waktu kredit selama 120 bulan (10 Tahun). Pada tanggal 27 Januari 2011, Achmadi membuat perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan, dengan objek Hak Milik yang bersertifikat No.01019/Kutabaru seluas 78m^2. Pelunasan kredit dilakukan debitur (Achmadi) pada tanggal 7 Juli 2022 kepada pihak kreditur yakni Bank BTN Cabang Tangerang. Satu tahun yang lalu yakni sekitar 16 Maret 2021, Achmadi mendatangi pihak Bank BTN Cabang Tangerang dengan tujuan untuk mengambil dokumen jaminan kredit berupa Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Milik. Namun sertifikat hak milik achmadi tidak dikembalikan oleh pihak Bank BTN Cabang Tangerang, karena telah hilang.

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. 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[3].

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif (*legal research*) yang mengkaji hukum sebagai norma dan kaidah yang terimplikasi di masyarakat untuk mencapai suatu tujuan yang ditentukan.[4] Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan perundang-undangan *(statute approach)* dan pendekatan konseptual *(conseptual approach)* menggunakan sumber bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.[5] Pengumpulan bahan hukum menggunakan studi pustaka yang dilakukan pengolahan sistematisasi dan analisis yang bersifat kualitatif dalam melakukan penafsiran terhadap bahan hukum,[6] untuk memberikan suatu

[1] Ainun Najib," *Implementasi Asas Itikad Baik Dan Asas Kepatutan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Antara Pt. Piala Jaya Dengan Bank Mandiri Cabang Kupang"*, Kupang, 2024, h. 1

[2] Zahradinda, S. M. Badriyah, and R. Suharto, *"perlindungan hukum kreditur atas eksekusi obyek jaminan fidusia yang dialihkan kepihak ketiga"*, Semarang, 2019, h. 22-35.

[3] Satjipto Rahardjo, "*Penegakan hukum : suatu tinjauan sosiologis"*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2009), h. 168.

[4] Wiwik Sri Widiarty, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum,* (Daerah Istimewa Yogyakarta: Publika, 2024), h. 24.

[5] Gunardi, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum,* (Jakarta Selatan: Damera Press, 2022), h. 46.

[6] Sigit Sapto Nugroho, Anik Tri Haryani dan Farkhani, *Metodologi Riset Hukum,* (Surakarta: Oase Pustaka, 2020), h. 71.

kesimpulan menggunakan metode deduktif dari suatu permasalahan yang bersifat umum terhadap permasalahan konkrit.[7]

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk Itikad Baik Kreditur dalam Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit memainkan peran strategis dalam kehidupan perbankan karena kredit didasarkan pada kepercayaan antara bank sebagai pemberi kredit dan nasabah sebagai penerima kredit. Kredit terus berkembang seiring waktu sebagai respons terhadap kebutuhan manusia yang semakin berkembang, mencerminkan hubungan eratnya dengan upaya pemenuhan berbagai kebutuhan[8]. Berbicara mengenai Perjanjian, Menurut Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah hubungan hukum yang berkaitan dengan harta benda antara dua pihak. Di dalamnya, salah satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu, sedangkan pihak lain berhak menuntut janji tersebut. Pengertian ini menunjukkan bahwa perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak harus dipenuhi sesuai dengan apa yang dijanjikan. Pemenuhan perjanjian juga harus dilakukan jika perjanjian tersebut memenuhi syarat-syarat yang ditentukan agar perjanjian itu sah. Pada Perjanjian kredit adanya ikatan antara pihak yang berhutang (debitur) dengan pihak yang memberi hutang (kreditur), dimana kedua belah pihak harus terlibat dan menjalankan isi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang kuat serta menciptakan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak yang terlibat, dan biasanya diikuti dengan perjanjian tambahan berupa jaminan yang diberikan oleh pihak ketiga[9].

Pelaksanaan prinsip itikad baik dalam suatu perjanjian tertulis, seperti perjanjian kredit, tidak hanya mencakup saat eksekusi perjanjian, tetapi juga melibatkan tahap sebelum pelaksanaan. Itikad baik memiliki dua makna, yaitu itikad baik secara subjektif yang disebut juga sebagai "kejujuran," serta itikad baik secara objektif yang terkait dengan "kepatutan." Prinsip itikad baik dalam perjanjian memberikan wewenang kepada hakim untuk campur tangan dalam isi perjanjian, termasuk menambahkan, membatasi, atau bahkan menghapus klausa tertentu. Meskipun pendekatan dan metode keduanya berbeda, keduanya berupaya menjelaskan realitas yang sama[10].

Prinsip baik dalam perjanjian ini berkaitan dengan sikap jujur yang dimiliki seseorang saat melakukan tindakan hukum. Para pihak harus melaksanakan hal-hal yang telah disampaikan secara lisan berdasarkan kepercayaan, keyakinan, kejujuran, serta kemauan baik dari para pihak. Itikad baik dalam pelaksanaan kredit dilakukan sebagai sikap batin atau kejiwaan manusia yang jujur, terbuka, tidak ada yang disembunyikan, tulus ikhlas, dan sungguh-sungguh.

Penerapan Asas itikad baik sangatlah penting sebagai asas dasar dari sahnya suatu perjanjian karena dilakukan dengan kesepakatan kedua belah pihak yang seimbang dan proporsional tanpa merugikan atau hanya menguntungkan bagi salah satu pihak saja. Karena kesepakatan merupakan penentu terjadinya atau lahirnya suatu perjanjian, hal ini berarti jika tidak adanya kesepakatan maka tidak akan adanya kontrak diantara mereka. Terlepas dari kenyataan bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian telah mencapai kesepakatan, ada kemungkinan bahwa kesepakatan tersebut akan mengalami cacat, yang

[7] Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram-NTB, 2020, h. 71.
[8] Marhainis Abdul Hay. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta, 2018, h. 52.
[9] Sang Ayu Kadek Wiesma Dewintha and Ni Putu Purwanti, "Tanggung Jawab Penanggung Kepada Debitur Wanprestasi Dalam Hal Terjadi Kredit Macet," *Kertha Semaya*, 2019, 1–15
[10] Ahmad Riasnyah, Roihan, Riski Ramadhan, M. Willy Pratama, dan Ricky Nopriyadi, "Penerapan Asas Itikad Baik dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum,* 2022, h. 70.

dikenal sebagai cacat kehendak atau cacat kesepakatan, karena hal-hal berikut: penipuan yang dilakukan oleh salah satu pihak, kesalahan atau kesesatan yang terjadi karena salah satu pihak sengaja melakukan sesuatu yang salah tetapi tidak berusaha memperbaikinya[11].

Kreditur dan debitur dalam melaksanakan perjanjian harus dengan niat baik, terutama dalam perjanjian timbal balik dimana kedua belah pihak dapat berperan sebagai kreditur maupun debitur. Kewajiban melaksanakan perjanjian dengan niat baik berlaku untuk kedua belah pihak. Artinya, pihak kreditur diharapkan menggunakan hak-haknya secara wajar tanpa menuntut lebih dari yang seharusnya, termasuk menghindari membebankan biaya yang tidak sesuai. Sebaliknya, pihak debitur juga diharapkan memenuhi kewajibannya dengan baik, serta memudahkan proses[12].

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak wajib dipenuhi sesuai dengan apa yang diperjanjikan oleh para pihak. Pemenuhan perjanjian oleh para pihak juga akan dipenuhi, jika perjanjian yang dibuat oleh para pihak sesuai dengan ketentuan syarat sahnya perjanjian. Ketentuan hukum mengenai syarat sahnya perjanjian diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, mengatur bahwa untuk syarat sahnya perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:[13] 1) Sepakat mereka yang mengingkatkan dirinya; 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) Suatu hal tertentu; 4) Suatu sebab yang halal. Ketentuan ini menjadi dasar hukum bagi setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Dengan demikian, setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi syarat sahnya perjanjian. Perjanjian yang dibuat sesuai ketentuan hukum perjanjian, akan memberikan jaminan kepastian hukum bagi bagi pihak.

Bentuk perjanjian kredit yang dibuat mengikuti syarat-syarat perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata, sehingga jika memenuhi ketentuan sahnya perjanjian, maka perjanjian yang dibuat menjadi sah, sehingga dapat dilakukan sesuai dengan yang diperjanjikan. Akibat atau konsekuensi dari perjanjian kredit yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengingkat para pihak, sebagaimana diatur dalam pasal 1338 KUHPerdata mengatur bahwa; semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Artinya perjanjian kredit yang dibuat oleh para pihak mengikat para pihak yang membuatnya, maka hal-hal yang disepakati oleh para pihak dalam perjanjian kredit menjadi hak dan kewajiban bagi para pihak, untuk dilakukan sesuai dengan apa yang diperjanjikan[14]. Perjanjian kredit biasanya diikuti dengan adanya Perjanjian jaminan yaitu suatu perjanjian yang dibuat untuk barang atau benda yang digunakan sebagai jaminan oleh debitur. Perjanjian ini muncul karena adanya perjanjian pokok, seperti perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian kredit. Tanpa adanya perjanjian pokok, tidak mungkin ada perjanjian jaminan. Perjanjian jaminan tidak bisa ada sendirian, melainkan selalu mengikuti perjanjian pokok. Jika perjanjian pokok berakhir, maka perjanjian jaminan juga akan berakhir. Perjanjian jaminan termasuk dalam perjanjian asesor, yang artinya perjanjian ini berfungsi sebagai pelengkap dari perjanjian pokok. Perjanjian jaminan dibuat oleh kreditur dengan debitur atau pihak ketiga, dengan tujuan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga, agar memberikan keamanan dan kepastian hukum dalam pemenuhan kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok[15].

---

[11] Syadzwina Hindun Nabila, *Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Jasa Titip Beli Barang Online*, November 2024: h. 297-303

[12] Niniek Wahyuni, "Penerapan Prinsip 5C dalam Pemberian Kredit sebagai Perlindungan Bank", *Lex Journal, Kajian Hukum dan Keadilan,* (2017), h. 13-17.

[13] Wirjono Projodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001).

[14] Nancy Silvana Haliwela, Mahrita Aprilya Lakburlawal. "Penguatan Hukum Tentang Perjanjian Kredit Pada Koperasi Bagi Masyarakat" *AIWADTHU: Jurnal Pengabdian Hukum* 4, no. 2 (2024): 66 – 74

[15] Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Azas Pemisahan Horizontal,* Bandung, 1996, h. 236.

Berikut adalah beberapa bentuk itikad baik kreditur dalam menyimpan sertifikat tanah debitur:

1. Penyimpanan Fisik Sertifikat: Kreditur bisa menyimpan sertifikat tanah secara fisik di tempat yang aman, seperti brankas bank atau kotak penyimpanan khusus. Ini dilakukan agar sertifikat tidak hilang atau rusak.

2. Pencatatan Jaminan Fidusia: Jika sertifikat tanah digunakan sebagai jaminan fidusia, kreditur wajib mencatatkan jaminan tersebut di kantor pendaftaran fidusia. Hal ini untuk memberi kepastian hukum bahwa kreditur memiliki hak atas tanah tersebut.

3. Perjanjian Kredit yang Jelas: Perjanjian kredit harus jelas menjelaskan hak dan kewajiban kedua belah pihak terkait jaminan tanah.

Perjanjian tersebut juga harus menyebutkan akibatnya jika debitur tidak memenuhi kewajibannya.

4. Pemberian Kuasa: Dalam beberapa kasus, debitur mungkin memberikan kuasa kepada kreditur untuk mengurus sertifikat tanah jika terjadi hal yang tidak diinginkan. Kuasa ini harus dibuat secara tertulis dan dihadiri oleh notaris.

5. Penyampaian Informasi: Kreditur juga harus memberi informasi yang jelas kepada debitur mengenai kondisi sertifikat tanah yang dijadikan jaminan, termasuk cara penyimpanannya dan prosedur yang harus dilakukan jika terjadi sesuatu[16]

Dengan melakukan tindakan-tindakan ini, kreditur menunjukkan itikad baik dalam menyimpan sertifikat tanah debitur sebagai jaminan kredit. Tindakan ini tidak hanya melindungi kepentingan kreditur, tetapi juga memberikan kepastian hukum bagi debitur.

Dalam sistem kredit bank, prinsip itikad baik menjadi dasar dalam membuat perjanjian kredit. Hal ini bertujuan agar perjanjian kredit dengan calon debitur dapat berjalan lancar dan tidak melanggar norma kepatutan serta kesusilaan. Norma tersebut terkait dengan asas itikad baik, yaitu prinsip keadilan antara kedua belah pihak dalam memenuhi kewajiban dan hak sesuai kesepakatan yang telah dibuat. Hal ini menunjukkan bahwa hubungan erat terjadi karena adanya itikad baik dalam membuat perjanjian, sehingga masing-masing pihak merasa adil dan patut untuk menyelesaikan perjanjian yang telah disepakati. Keterkaitan ini adalah bagian dari konteks dalam perjanjian kredit perbankan. Jika perjanjian tersebut tidak didasari atas itikad baik, maka akan mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak yang terlibat[17].

Berdasarkan Putusan Pengadilan No. 83/pdt.G.S/2023/PN Tangerang menentukan PT Bank BTN Cabang Tangerang telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH), sebagai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata karena adanya unsur kesalahan. Berikut adalah unsur-unsur PMH menurut Pasal 1356 KUHPerdata:

1. Perbuatan melawan hukum yang dianggap melawan hukum didasarkan pada aturan tertulis dan prinsip-prinsip hukum yang berlaku dalam masyarakat, termasuk asas kepatutan dan kesusilaan.

2. Kesalahan yang dilakukan dengan sengaja atau karena kelalaian, yaitu pelanggaran terhadap kewajiban hukum yang berlaku.

[16] Bayu S. H. Putra & Arief Suryono, *Kedudukan Sertifikat Hak atas Tanah sebagai Jaminan Kebendaan*, 2023, h. 51–62.
[17] Cindawati, "Prinsip Good Faith (Itikad Baik) dalam Hukum Kontrak Bisnis Internasional", *Jurnal Ilmu Hukum*, 2014, h. 1-2.

3. Kerugian, terjadi kerugian baik secara materiil (kerugian yang dapat diukur secara nyata) maupun immateriil (kerugian terhadap manfaat atau keuntungan yang dapat diperoleh di masa depan).

4. Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian, kerugian yang dialami harus secara langsung disebabkan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku[18].

Berdasarkan pada unsur PMH, terlihat antara pihak debitur dan kreditur, pihak debitur mengalami kerugian, perbuatan kreditur dimana perjanjian kredit telah berakhir atau lunas namun jaminan kredit debitur pada pihak kreditur tidak bisa di kembalikan.

Menurut penulis, sebenarnya pada putusan perkara No 83/pdt.G.S/2023/PN antara achmadi dan Bank BTN cabang tangerang, bukan saja menjadi perbuatan PMH, namun tindakan kreditur terhadap debitur termasuk pula perbuatan wanprestasi, karena didasarkan adanya perjanjian kredit.

Wanprestasi menurut subekti: suatu perbuatan pelaksanaan kewajiban yang tidak dilakukan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Menurut subekti, bentuk-bentuk wanprestasi[19]:

1. Tidak melakukan sesuai dengan janji
2. Melakukan janji tetapi tidak sebagaimana mestinya
3. Melakukan apa yang telah dijanjikan tetapi terlambat
4. Melakukan suatu perbuatan yang tidak boleh dilakukan dalam perjanjian

Berdasarkan Keputusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan bahwa pihak Bank BTN Cabang Tangerang harus mempertanggung jawabkan perbuatannya dengan memberikan ganti rugi materil kepada Achmadi (penggugat) sebesar Rp 20 juta rupiah. Berdasarkan hal tersebut Achmadi (penggugat) berharap PT Bank BTN Cabang Tangerang memenuhi dan mentaati Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut dan segera melaksanakan perintah Pengadilan. Jika tidak, maka Bank BTN Cabang Tangerang menjadi pihak yang tidak tunduk pada aturan peradilan.

B. Tanggung Jawab Kreditur atas Hilangnya Sertifikat Tanah sebagai Jaminan Kredit

Bank adalah lembaga keuangan yang bertugas menghubungkan orang-orang yang memiliki uang lebih dengan orang-orang yang membutuhkan uang. Tugas bank terdiri dari tiga bagian utama, yaitu sebagai *Agent of Development, Agent of Trust,* dan *Agent of Services*. Sebagai *Agent of Development,* bank membantu dalam kegiatan membuat barang, mengedarkan, dan digunakan oleh masyarakat. Sebagai *Agent of Trust*, bank membutuhkan kepercayaan dari para nasabah dalam mengumpulkan dan menyalurkan uang. Sementara itu, sebagai *Agent of Services,* bank menyediakan berbagai pelayanan keuangan yang berguna bagi masyarakat[20]. Beranjak dari tugas utama bank yang salah satunya adalah Agent of Services yaitu bank menyediakan pelayanan keuangan, dalam hal ini salah satunya adalah kredit. Kredit adalah proses penyediaan dana atau klaim yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan pihak lain, dengan ketentuan bahwa pihak peminjam wajib mengembalikan uang tersebut beserta bunganya atau membagi

[18] R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta, 2003, h. 60.
[19] *Ibid.*
[20] Bayu Dwi Disemadi dan Widhi Handayani Prananingtyas, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Yogyakarta, 2019, h. 45.

keuntungannya dalam jangka waktu tertentu.[21] Dalam perjanjian kredit biasanya di ikuti dengan adanya perjanjian tambahan berupa jaminan yang berfungsi sebagai perlindungan bagi pihak yang memberikan pinjaman. Jaminan ini bisa berupa barang bergerak seperti kendaraan atau barang tidak bergerak seperti tanah. Tujuannya adalah agar pihak yang memberikan pinjaman merasa yakin bahwa utang akan dilunasi.

Sebuah tanggung jawab diperlukan dalam setiap pekerjaan, dengan demikian akan menunjukkan sikap yang profesional. Berbicara mengenai tanggung jawab, diartikan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah perbuatan (hal tersebut) bertanggung jawab atau sesuatu yang dapat dipertanggungjawabkan[22]. Berbicara soal Kredit, pada dasarnya setiap perjanjian kredit yang dilakukan tidak merugikan pihak bank, meskipun dalam proses pelaksanaannya benda jaminan bisa rusak atau hilang. Mengenai perpindahan atau transfer hak milik atas benda jaminan tersebut, harus tetap mengikuti aturan hukum jaminan yang berlaku. Artinya, pihak yang menerima kredit atau kreditur tidak diperbolehkan menjadi pemilik benda tersebut sepenuhnya. Tetapi Yang benar adalah kreditur hanya memiliki hak atas benda jaminan, bukan hak kepemilikan penuh. Hak kepemilikan benda jaminan hanya berpindah ke pihak pemberi kredit, sedangkan benda jaminan itu sendiri tetap dikuasai oleh pemberi kredit.

Kreditur (pihak yang memberikan pinjaman) bertanggung jawab untuk menyimpan sertifikat tanah yang dijadikan jaminan kredit. Sertifikat tersebut disimpan sebagai jaminan hingga debitur (penerima pinjaman) melunasi seluruh hutangnya. Ini adalah bagian dari fungsi hak tanggungan sebagai lembaga jaminan yang memberikan kepastian hukum bagi kreditur. Tujuan dari penyimpanan ini adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditur bahwa kreditur memiliki hak atas tanah tersebut jika debitur tidak memenuhi kewajibannya. Dengan demikian, meskipun kreditur menyimpan sertifikat tanah sebagai jaminan, kreditur tidak memiliki hak kepemilikan penuh atas tanah tersebut. Tanggung jawab utama kreditur adalah menjaga sertifikat tersebut dengan aman dan menggunakannya sesuai dengan perjanjian kredit dan ketentuan hukum yang berlaku[23]. Selain itu, Kreditur juga bertanggung jawab penuh bila sertifikat tanah yang digunakan sebagai jaminan kredit hilang. Mereka wajib menjaga sertifikat tersebut dengan baik. Jika sertifikat hilang, kreditur harus mengurus penerbitan sertifikat pengganti dan bertanggung jawab atas segala kerugian yang terjadi akibat kehilangan tersebut. Tanggung jawab kreditur berlaku apabila sertifikat yang menjadi jaminan kebendaan dalam perjanjian kredit hilang karena adanya tindakan yang melanggar hukum[24].

Dalam hukum perdata, jika seorang kreditur menerima barang sebagai jaminan (baik melalui cara fidusia, gadai, atau bentuk lainnya), maka kreditur wajib merawat dan menjaga barang tersebut dengan baik. Jika kreditur tidak menjaga barang dengan baik (seperti barang rusak, hilang, atau dijual tanpa izin atau prosedur yang benar), maka ia dianggap melanggar kewajibannya secara kontraktual. Kreditur juga bisa diminta bertanggung jawab secara perdata, baik dalam bentuk wanprestasi maupun perbuatan yang melanggar hukum.

Berikut adalah penjelasan lebih detail mengenai tanggung jawab kreditur:

[21] Danil dan Asbullah Thamrin, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Jakarta, 2021, h. 67.
[22] Depdiknas, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, 2005, h. 739
[23] Pinter Hukum, *Hak Tanggungan dalam Melindungi Kepentingan Kreditur dan Debitur*, 2025
[24] Adi Surya Wijaya, "Sanksi Hukum Jika Bank Hilangkan Sertifikat Jaminan Nasabah," *ILS Law Firm*, 2024.

1. Penyimpanan Sertifikat (Kreditur bertanggung jawab untuk menyimpan sertifikat tanah dengan aman dan menjaga agar tidak hilang atau rusak).

2. Perlindungan Hak (Tanggung jawab ini juga mencakup perlindungan hak-hak kreditur atas tanah tersebut. Jika ada pihak ketiga yang mencoba mengganggu hak kreditur, kreditur berhak untuk mengambil tindakan hukum untuk melindungi jaminannya).

3. Penyitaan dan Penjualan (Jika debitur wanprestasi (gagal membayar), kreditur memiliki hak untuk menyita dan menjual tanah tersebut melalui proses lelang untuk melunasi hutang).

4. Pembebanan Hak Tanggungan (Pensertifikatan tanah sebagai jaminan kredit biasanya melibatkan pembebanan Hak Tanggungan, yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur dalam hal pelunasan utang).

5. Kewajiban Notaris (Notaris memiliki peran penting dalam proses ini, yaitu membuat akta pembebanan Hak Tanggungan dan memastikan semua prosedur hukum diikuti dengan benar)[25].

Dengan demikian, kreditur memiliki tanggung jawab yang signifikan untuk menjaga dan melindungi sertifikat tanah yang dijadikan jaminan kredit, serta memastikan bahwa hak-hak mereka sebagai kreditur terlindungi. Dikaitkan dengan kasus yang terjadi pada Bank BTN Cabang Tangerang atas kelalaian menyimpan sertifikat tanah debitur sebagai jaminan kredit, pada pihak kreditur sertifikat milik debitur menjadi hilangnya, maka pihak kreditur tidak bertanggung jawab atas menyimpan dokumen jaminan kredit. Hal ini menjadi salah satu perbuatan yang tidak memenuhi prinsip itikad baik dalam perjanjian kredit.

Pertanggungjawaban secara perdata terhadap sertifikat yang telah hilang oleh kreditur, dianggap sebagai kelalaian yang mengakibatkan kreditur dapat dimintakan pertanggungjawaban, dimana pertanggung jawabannya adalah dengan penyelesaian yakni pengurusan kehilangan sertifikat hak atas tanah oleh pihak kreditur, dan diterbitkan sertifikat pengganti maupun ganti kerugian, namun apabila jalan tersebut tidak dapat ditempuh maka pihak debitur harus menggunakan jalur litigasi yakni gugatan perbuatan melawan hukum. Pertanggungjawaban secara perdata oleh pihak kreditur dalam hal sertifikat tanah hilang merupakan pertanggungjawaban *vicarious liability, yang* mewajibkan adanya unsur kesalahan oleh kreditur artinya kreditur tersebut harus bersalah (*liability based on fault*).

Kelalaian kreditur merupakan perbuatan melawan hukum, dimana dalam KUHPerdata mensyaratkan adanya hubungan sebab-akibat antara kerugian dan lingkungannya, dalam konteks badan hukum tidak semua perbuatan dari seseorang dapat dipertanggungjawabkan kepada badan hukum tapi harus ada hubungan yang mendasari. Apabila seseorang bertindak untuk memenuhi tugas yang diberikan kepadanya dan selanjutnya tindakan tersebut ternyata melawan hukum maka perbuatan tersebut dianggap sebagai perbuatan dari badan hukum dan badan hukum harus bertanggung jawab, Sehingga pertanggungjawaban perdata dari badan hukum dapat secara langsung didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdata dan secara tidak langsung (apabila dilakukan oleh organ/bawahan) didasarkan pada Pasal 1367 KUHPerdata tersebut[26].

[25] Louis Fernando & Hanafi Tanawijaya, *Perlindungan Hukum Kreditur terhadap Jaminan Sertifikat Tanah*, 2023, h. 1913–1920.
[26] Budi Prakoso, *Manajemen Sumber Daya Manusia Modern* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), h. 52.

Pembuktian perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata bahwa terdapat 4 (empat) unsur yang harus diajukan dalam isi gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum yaitu perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami oleh korban. Sesuai dengan Pasal 1365 bahwa setiap perbuatan yang merugikan orang lain harus mempertanggungjawabkan kesalahannya dan harus mengganti kerugian yang ditimbulkan[27]

Kreditur bertanggung jawab atas kerugian yang mungkin dialami debitur akibat kehilangan sertifikat. Ini termasuk biaya pengurusan sertifikat pengganti dan potensi kerugian lain yang timbul dari kehilangan tersebut. Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan pihak Bank BTN cabang Tangerang harus memberikan ganti rugi materil kepada penggugat sebesar 20 juta rupiah. Hal tersebut dikatakan Tim Advokat Mohamad Anwar & Associates yang menjadi kuasa hukum, Achmadi (penggugat), salah seorang nasabah bank tersebut.

KESIMPULAN

Hilangnya sertifikat tanah debitur akibat kelalaian Bank BTN Cabang Tangerang menunjukkan tidak terpenuhinya itikad baik kreditur dalam kewajiban penyimpanan jaminan, yang merupakan unsur penting untuk menjaga kepastian hukum. Kelalaian tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdata sekaligus wanprestasi, sehingga kreditur bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada debitur atas kerugian yang ditimbulkan.

REFERENSI

Adi Surya Wijaya, "Sanksi Hukum Jika Bank Hilangkan Sertifikat Jaminan Nasabah," *ILS Law Firm*, 2024.

Ahmad Riasnyah, Roihan, Riski Ramadhan, M. Willy Pratama, dan Ricky Nopriyadi, "Penerapan Asas Itikad Baik dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum,* 2022.

Ainun Najib," *Implementasi Asas Itikad Baik Dan Asas Kepatutan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Antara Pt. Piala Jaya Dengan Bank Mandiri Cabang Kupang*", Kupang, 2024.

Bayu Dwi Disemadi dan Widhi Handayani Prananingtyas, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Yogyakarta, 2019.

Bayu S. H. Putra & Arief Suryono, *Kedudukan Sertifikat Hak atas Tanah sebagai Jaminan Kebendaan*, 2023.

Bing Waluyo, "*Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*", 2022: 14–22.

Budi Prakoso, *Manajemen Sumber Daya Manusia Modern*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.

Cindawati, "Prinsip Good Faith (Itikad Baik) dalam Hukum Kontrak Bisnis Internasional", *Jurnal Ilmu Hukum*, 2014.

[27] Bing Waluyo, "*Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*", 2022, h. 14–22

Danil dan Asbullah Thamrin, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Jakarta, 2021.

Depdiknas, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, 2005.

Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Azas Pemisahan Horizontal,* Bandung, 1996.

Gunardi, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum,* Jakarta Selatan: Damera Press, 2022.

Louis Fernando & Hanafi Tanawijaya, *Perlindungan Hukum Kreditur terhadap Jaminan Sertifikat Tanah*, (2023): 1913–1920.

Marhainis Abdul Hay. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta, 2018.

Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram-NTB, 2020.

Nancy Silvana Haliwela, Mahrita Aprilya Lakburlawal. "Penguatan Hukum Tentang Perjanjian Kredit Pada Koperasi Bagi Masyarakat" *AIWADTHU: Jurnal Pengabdian Hukum* 4, no. 2 (2024): 66 – 74.

Niniek Wahyuni, "Penerapan Prinsip 5C dalam Pemberian Kredit sebagai Perlindungan Bank", *Lex Journal, Kajian Hukum dan Keadilan,* (2017): 13-17.

R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta, 2003.

Sang Ayu Kadek Wiesma Dewintha and Ni Putu Purwanti, "Tanggung Jawab Penanggung Kepada Debitur Wanprestasi Dalam Hal Terjadi Kredit Macet," *Kertha Semaya*, 2019, 1–15.

Satjipto Rahardjo, "*Penegakan hukum : suatu tinjauan sosiologis",* Yogyakarta: Genta Publishing, 2009.

Sigit Sapto Nugroho, Anik Tri Haryani dan Farkhani, *Metodologi Riset Hukum,* Surakarta: Oase Pustaka, 2020.

Syadzwina Hindun Nabila, *Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Jasa Titip Beli Barang Online*, November 2024: 297-303.

Wirjono Projodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.

Wiwik Sri Widiarty, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum,* Daerah Istimewa Yogyakarta: Publika, 2024.

Zahradinda, S. M. Badriyah, and R. Suharto, "*perlindungan hukum kreditur atas eksekusi obyek jaminan fidusia yang dialihkan kepihak ketiga",* Semarang, 2019.