

Aspek Hukum Perbuatan Melawan Hukum Atas Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dalam Kontrak Kredit (Studi Kasus Nomor : 207/Pdt.G/2020/PN Byw)

Atik Winanti¹, Frendy Christianto Imanuel Siahaan²

¹ Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta,

² Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta,

Corresponding email: atikwinanti@upnvj.ac.id dan fsiahaan90@gmail.com

Abstrak : Penelitian ini dilakukan untuk menjelaskan perkreditan begitu penting dalam kegiatan perekonomian, Bank merupakan salah satu badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa. Dalam praktik sehari-hari pinjaman kredit dinyatakan dalam bentuk perjanjian tertulis dengan jaminan hak tanggungan baik dibawah tangan maupun secara notariil. Sebagai jaminan pengaman, pihak peminjam atau debitur akan memenuhi kewajiban. Mengingat jaminan sebagai salah satu unsur pemberian kredit yang telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan utangnya. Para debitur yang telah memperoleh fasilitas kredit dari bank tidak dapat mengembalikan utangnya. maka akan menimbulkan kredit bermasalah yang dapat dikatakan debitur telah wanprestasi, Dengan terjadi kredit bermasalah atau utang yang tidak dapat dilunasi oleh debitur karena suatu alasan sehingga bank selaku kreditur harus menyelesaikannya dengan melakukan eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan sebagaimana telah diatur pada undang-undang hak tanggungan terhadap kontrak kredit. Namun yang terjadi justru berujung pada gugatan perbuatan yang melawan hukum (PMH). Oleh sebab itu, pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah apakah penerapan perbuatan melawan hukum sudah sesuai dengan Undang - Undang, yang dimana sangat bertentangan pada perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan sesuai berdasarkan pada Undang - Undang Hak Tanggungan.

Kata Kunci: Kredit, Hak Tanggungan, Perbuatan Melawan Hukum

Abstract: *This research was conducted to explain that credit is so important in economic activity, the Bank is one of the business entities of financial institutions that aims to provide credit and services. In daily practice, credit loans are expressed in the form of written agreements with mortgage guarantees, both underhand and notarized. As a security guarantee, the borrower or debtor will fulfill the obligation. Given the guarantee as one of the elements of lending that can be obtained confidence in the debtor's ability to repay the debt. Debtors who have obtained credit facilities from banks cannot repay their debts. then it will give rise to problem loans which can be said the debtor has defaulted. With the occurrence of problem loans or debts that cannot be repaid by the debtor for a reason so that the bank as the creditor must solve it by executing the guarantee of mortgage rights as stipulated in the law on mortgage rights against credit contract. However, what happened actually led to a lawsuit against the law (PMH). Therefore, the main problem in this research is whether the application of unlawful acts is in accordance with the Act, which is very much contrary to the credit agreement with the guarantee of mortgage rights according to the Mortgage Act.*

Keywords: *Credit, Mortgage, Unlawful Acts*

A. Pendahuluan

Dalam kegiatan berbisnis manusia membutuhkan suatu modal guna menunjang kegiatan dan kelangsungan usahanya, di mana dalam mendapatkan pinjaman modal seringkali dan senantiasa di peroleh dari lembaga perbankan.⁴¹¹ Menurut O.P.Simorangkir "Bank merupakan salah satu badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa. Adapun pemberian kredit itu dilakukan baik dengan modal sendiri ataupun dengan dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang".⁴¹² Sedangkan, menurut Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang selanjutnya disebut Undang-undang Perbankan menyatakan "Bank adalah badan usaha

411 Hermansyah. (2014). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group, hlm. 57.

412 O. P. Simorangkir. (1998). *Seluk Beluk Bank Komersial*. Jakarta: Aksara Persada Indonesia, hlm. 10.

yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.⁴¹³

Dengan demikian, berarti Bank sebagai salah satu lembaga keuangan memiliki peranan yang penting dan besar dalam kehidupan masyarakat. Dari ketentuan ini terlihat fungsi Bank sebagai lembaga intermediary atau perantara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lacks of funds*) dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian.⁴¹⁴ Dalam masyarakat, pengertian kredit selalu disamakan dengan pinjaman, yang berarti jika seseorang mendapat kredit berarti mendapat pinjaman. Dengan demikian, kredit dapat diartikan sebagai tiap-tiap perjanjian suatu jasa dalam (prestasi) dan adanya balas jasa (kontra prestasi) dimasa yang akan datang. Pengertian kredit adalah kemampuan untuk melaksanakan suatu pinjaman dengan suatu janji, pembayaran akan dilaksanakan pada jangka waktu yang telah di sepakati.⁴¹⁵ Pada dasarnya kredit pokok dalam menyediakan pinjaman tersebut bersifat penyediaan suatu modal sebagai alat untuk melaksanakan kegiatan usaha. Dalam pemberian kredit, dasar kepercayaan tidak terbatas pada penerima kredit, tetapi terjaganya kepercayaan akan kejujuran dan kemampuan dalam mengembalikan pinjaman itu tepat pada waktunya. Prinsip yang digunakan Bank dalam pemberian kredit kepada Debitur bertendensi pada 5C Principel's atau yang biasa dikenal dengan prinsip 5C antara lain.⁴¹⁶

1. Character (Karakter) Yaitu kepribadian, moral dan kejujuran pemohon kredit;
2. Capital (Modal) Yaitu modal dari pemohon kredit, yang untuk mengembangkan usahanya memerlukan bantuan bank;
3. Capacity (Kemampuan) Yaitu kemampuan untuk mengendalikan, memimpin, menguasai bidang usahanya, kesungguhan dan melihat prespektif masa depan, sehingga usaha pemohon berjalan dengan baik dan memberikan untung (*rendable*);

413 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan.

414 Asikin, Z. (2015). *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, hlm. 17.

415 *Ibid*, hlm. 146.

416 Tobing, R. D. (2015). *Aspek – Aspek Hukum Bisnis*. Surabaya: Laksbang Justitia, hlm. 105.

4. Collateral (Jaminan) Adalah kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan, guna kepastian pelunasan di belakang hari, jika penerima kredit tidak melunasi utangnya;
5. Condition of Economic (Keadaan Ekonomi) Yaitu situasi ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu, dimana kredit kredit di berikan bank kepada pemohon.

Pasal 1 Angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan) menyatakan bahwa, Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit. Pihak bank selalu mensyaratkan adanya jaminan berupa harta milik debitur yang biasanya berupa tanah⁴¹⁷ untuk mengurangi resiko dan menambah keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan debitur dalam melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Jaminan dengan Hak Tanggungan saat ini dianggap memiliki prospek menguntungkan sehingga banyak dijadikan jaminan dalam kredit. Asas *droit de preference* yang dimiliki oleh Hak Tanggungan memberikan kepastian hukum bagi pemegang Hak Tanggungan dalam hal pelaksanaan eksekusi jaminan yang dibebani Hak Tanggungan. Asas *droit de preference* memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lainnya, hal ini sangat penting dalam dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya sehingga kreditor pemegang Hak Tanggungan memiliki hak dalam pelunasan piutangnya. Fungsi dari jaminan Hak Tanggungan yang diberikan kepada lembaga perbankan adalah sebagai bentuk pelunasan ketika debitur mengalami cidera janji (*wanprestasi*). Menurut Drs. Muhamad Djumhana, sebelum membawa perkara kredit yang bermaslah ke jalur hukum, dilakukan upaya-upaya secara administrasi terlebih dahulu.

Mengenai kredit bermasalah dapat dilakukan penyelesaian secara administrasi perkreditan, dan terhadap kredit yang sudah pada tahap kualitas macet maka penanganannya lebih ditekankan melalui beberapa upaya yang lebih bersifat pemakaian kelembagaan hukum. Penyelesaian secara administrasi perkreditan antara lain Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*), Persyaratan Kembali

417 Hasan, D. (1996). *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Azas Pemisahan Horisontal*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 14.

(Reconditioning), Penataan Kembali (Restructuring).⁴¹⁸ Bank sebagai pemegang hak tanggungan mempunyai kedudukan yang diutamakan, hal ini sebagaimana tercantum dalam pasal 6 undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut dengan undang-undang hak tanggungan “UUHT”), yang berlaku hingga saat ini. Menurut Pasal 1 angka 1 UUHT dikatakan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur yang lain. Hak tanggungan tersebut masing-masing harus dituangkan dalam akta pemberian hak tanggungan sendiri-sendiri. Sebagaimana yang telah kita ketahui bahwa pemberian kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam uang dan pengembalian kredit dapat dilakukan dengan cara membayar angsuran kredit yang disebut sebagai prestasi. Apabila debitur tidak dapat membayar lunas utangnya setelah jangka waktu pembayaran terlewati, maka dapat dikatakan bahwa debitur telah wanprestasi. Wanprestasi yang dilakukan oleh debitur tergolong sebagai kredit bermasalah, maka terdapat tiga macam perbuatan yang tergolong wanprestasi, yaitu:⁴¹⁹

1. Debitur sama sekali tidak dapat membayar angsuran kredit beserta bunganya;
2. Debitur membayar sebagian angsuran kredit beserta bunganya;
3. Debitur menggunakan kreditnya untuk kepentingan lainnya. Hak preferensi yang dimiliki oleh bank didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan dengan metode eksekusi lelang melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi jaminan hak tanggungan. Cidera janji, yaitu ketika debitur tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.⁴²⁰

418 Djumhana, M. (1996). *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya, hlm.553 -573.

419 Supramono, G. (2009). *Perbankan dan Masalah Kredit*. Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 268.

420 Usman, R. (2001). *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia

Oleh karena paparan diatas, Penulis tertarik untuk menganalisis Putusan Nomor : 207/Pdt.G/2020/PN Byw pada persoalan prinsip kehati-hatian, bank harus lebih meneliti terhadap fasilitas KPR Refinancing dengan jumlah pagu kredit Rp.300.000.000,- yang diberikan oleh Tergugat (PT. Bank Central Asia, Tbk) terhadap Penggugat (Moch. Hasan) dengan jaminan 2 (dua) sertifikat hak milik (SHM) penggugat dengan masa kredit selama 84 bulan yang telah disepakati bersama dan dibuat perjanjian kredit di hadapan Notaris. dan juga telah dibebani hak tanggungan berupa sertifikat hak tanggungan atas nama tergugat (PT. Bank Central Asia, Tbk), Dengan demikian apabila debitur lalai untuk melakukan kewajiban pembayaran utangnya sebagaimana yang telah disepakati bersama pada suatu perjanjian kredit tertulis, selaku kreditur pemegang hak tanggungan Tergugat berhak untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan atas objek yang di jaminkan untuk memperoleh pelunasan atas utang debitur.

Kasus ini muncul karena akibat adanya cicilan kredit macet oleh penggugat, meskipun tergugat telah menyampaikan surat peringatan beberapa kali namun penggugat tetap tidak melakukan pembayaran angsuran pinjaman sebagaimana yang telah diatur dalam perjanjian kredit. Sehingga penggugat selaku debitur telah melakukan tindakan kelalaian dan telah mencederai janji (wanprestasi) terhadap perjanjian kredit. Sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit dari akibat kelalaian debitur dan cederai janji (wanprestasi) tersebut maka Tergugat selaku kreditur pemegang hak tanggungan melaksanakan haknya yaitu melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap jaminan dalam rangka penyelesaian utang debitur yang telah macet. Putusan pengadilan memutuskan perbutan melawan hukum pada Pengadilan Negeri Bayuwangi sesuai putusan nomor; 207/Pdt.G/2020/PN Byw, menyatakan perbutan melawan hukum (PMH) dan menyatakan Penggugat berhak atas pembayaran kerugian materiil yang diderita penggugat yang diakibatkan oleh perbutan melawan hukum atas perbutan Tergugat dengan nilai kerugian materiil yang harus dibayarkan oleh tergugat sejumlah Rp. 383.336.251 (*tiga ratus delapan puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh enam ribu dua ratus lima puluh satu rupiah*) dan Menolak seluruh eksepsi Tergugat

B. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif, yakni suatu jenis penelitian hukum dimana sistem norma yang dipergunakan adalah hukum⁴²¹. Penelitian hukum normatif merupakan suatu prosedur penelitian ilmiah guna menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum. Meliputi penelitian terhadap asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum, doktrin.

C. Hasil dan Pembahasan

Berisi Hasil penelitian dan pembahasan yang menguraikan secara lengkap dan komprehensif permasalahan artikel ini.

1. Posisi Kasus

Yang menjadi dasar gugatan penggugat ke pengadilan negeri banyuwangi adalah berdasarkan kutipan risalah lelang nomor 202/48/2019 tanggal 2 April 2019, dan kutipan risalah lelang nomor 202/48/2019 tanggal 7 Nopember 2019, yang diterbitkan oleh Tergugat IV tentang pemenang lelang turut Tegugat I terhadap jaminan yang semula terdaftar atas nama Penggugat dan terbebani hak tanggungan, Oleh Tergugat III telah dimohonkan pelaksanaan eksekusinya (selaku pemenang lelang) melalui penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 2/Pen.Eks/2020/PN Byw, selain itu juga dasar diajukan gugatan ini adalah berdasarkan putusan pengadilan negeri banyuwangi nomor 86/Pdt.Bth/2020/PN Byw . bahwa Dalam Perjanjian Kredit telah ditentukan kewajiban pembayaran utang antara lain adalah berupa utang pokok, bunga dan denda (apabila lalai membayar utangnya pada waktu yang ditentukan), di mana kewajiban pembayaran bunga dan denda akan terus bertambah selama kewajiban pembayaran utang belum diselesaikan/dilunasi sesuai Perjanjian Kredit Pasal 3 Tentang Bunga dan Provisi. Bahwa mengingat pada lelang yang pertama hingga kelima Objek sengketa belum laku terjual karena tidak ada peminat, maka artinya TERGUGAT I belum menerima pembayaran / pelunasan atas utang Debitur dan sesuai dengan ketentuan Perjanjian Kredit di atas, bahwa bunga dan denda akan terus bertambah selama utang belum dilunasi oleh debitur. Pembebanan bunga dan denda yang dilakukan TERGUGAT I selaku

421 Salim H. S., & Nurbani, E. S. (2014). *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi, Cet. 3*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 13.

kreditur adalah tindakan yang berdasar hukum dan oleh karenanya bukan suatu perbuatan melawan hukum.

Dalil Penggugat juga membenarkan semenjak terhitung bulan desember tahun 2013 atau hingga masa kredit fasilitas kredit pemilik rumah (KPR) refinancing berakhir, penggugat belum bisa melakukan pelunasan atas pinjaman pokok sebesar Rp. 300.000.000 (*tiga ratus juta rupiah*) sebagaimana yang telah diperjanjikan, karena Pengugat mengalami kebangkrutan, disebabkan kondisi tersebut tidak mampu membayarkan cicilan hutang kepada Tergugat I (PT. Bank Central Asia). Oleh karena semenjak itu hak tanggungan yang diletakkan dalam perjanjian kredit di eksekusi dan dilelang oleh pihak kreditur, dan Penggugat (Debitur) menyatakan seharusnya dari hasil penjualan Penggugat menerima pengembalian hasil lelang atas Objek sengketa dari Tergugat sebesar Rp. 552.000.000,00 (lima ratus lima puluh dua juta rupiah), karena menurut PENGGUGAT sisa utang pokok PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 272.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh dua juta rupiah) dan Objek Sengketa laku terjual dalam lelang seharga Rp. 824.000.000,00 (delapan ratus dua puluh empat juta rupiah) dan menurut penggugat ada nilai pengembalian yang harus dikembalikan sebesar Rp. 552.000.000 (lima ratus lima puluh dua juta rupiah). Namun dalam Eksepsi Tergugat justru menjelaskan pada faktanya terhitung per tanggal 02 Mei 2019 total outstanding utang PENGGUGAT adalah sebesar Rp 1.179.371.970,02 (Satu milyar seratus tujuh puluh Sembilan juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu Sembilan ratus tujuh puluh koma nol dua rupiah), dengan rincian sebagai berikut : Pokok : Rp 272.424.158,40, Bunga : Rp 168.239.589,92, Denda : Rp 694.886.221,70 dan Totalnya keseluruhan : Rp 1.179.371.970,02, Dengan demikian terbukti tidak masuk akal apabila Penggugat meminta pengembalian atas penjualan Objek Sengketa dari Tergugat I.

2. Pertimbangan Hukum Hakim

Majelis Hakim Mempertimbangkan yang pada pokoknya menyatakan Majelis Hakim menilai Penggugat hanya mampu membuktikan dalil gugatan mengenai Perbuatan Tergugat I yang tidak mengembalikan sisa hasil lelang kepada Penggugat merupakan perbuatan melawan Hukum sehingga oleh karena itulah petitum Penggugat tentang hal tersebut patut dan layak untuk dikabulkan, namun pertanggung jawaban atas adanya perbuatan melawan hukum

tersebut hanya dapat dipertanggungjawabkan terhadap Tergugat I sebagai Pimpinan Cabang PT BCA (Persero) Tbk. Banyuwangi dalam perkara ini, oleh karenanya semua perbuatan yang dilakukannya dalam perkara ini tidaklah dapat dipertanggungjawabkan dalam kualitas dan kedudukannya secara pribadi, dengan demikian terhadap petitum ini patut dan layak dikabulkan sebagian. Penggugat berhak atas Pembayaran Kerugian Materiil yang diderita Penggugat yang diakibatkan oleh Perbuatan Melawan Hukum atas Perbuatan Tergugat I kepada Penggugat dengan Nilai kerugian Materiil yang harus dibayarkan oleh Tergugat I sebesar Rp. 383.336.251,00 (Tiga ratus delapan puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh enam ribu dua ratus lima puluh satu rupiah).

3. Analisis Penulis

Jika dilihat dari permasalahan diatas Penulis berpendapat seharusnya kreditur tidak dapat disebut telah melakukan Perbuatan Melawan dan melanggar hak subyektif debitur, sebab tindakan dan keputusan yang diambil oleh pihak kreditur merupakan ketentuan aturan hukum agar tercapainya kepastian berdasarkan aturan-aturan dalam perjanjian kredit yang disepakati. eksekusi pelelangan dan jual beli terhadap jaminan hak tanggungan terjadi disebabkan debitur telah cidera janji, dan tidak dapat memenuhi kewajibannya lagi karena bangkrut. Dan terkait keterlambatan atas pembayaran angsuran pokok dan bunga merupakan ketentuannya sudah di atur pada perjanjian kredit dengan syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan bunga dan denda telah jelas tercantum dalam Perjanjian Kredit Nomor 3 tanggal 8 Oktober 2012. Syarat-syarat perjanjian itu sah dan mengikat karena dibuat oleh pihak-pihak yang cakap hukum dan memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dan selain itu Penggugat tidak bisa membuktikan bahwa Perjanjian itu dibuat karena kekhilafan atau paksaan, atau penipuan. Oleh karena itu, Perjanjian Kredit Nomor 3 tanggal 8 Oktober 2012 tersebut sah dan mengikat serta segala yang tertuang di dalam perjanjian kredit. Sebagaimana Ketentuan pada Pasal 11 ayat dua (2) ini yang memuat janji-janji tercantum dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dimana janji-janji tersebut merupakan wujud aturan yang harus di taati serta perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan (kreditur), khususnya ketika debitur wanprestasi atau cidera janji.

Dengan adanya janji akan membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan (debitur) agar tidak melakukan tindakan yang dapat merugikan pemegang Hak Tanggungan (kreditur) atau janji yang harus dilaksanakan jika debitur wanprestasi, serta dengan janji ini juga yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan hal tertentu. Serta dengan adanya Janji ini juga memberikan perlindungan kepada kreditur yaitu adanya jaminan debitur tidak akan melepaskan haknya begitu saja atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan kreditur, sehingga debitur tetap berkewajiban melunasi hutangnya kepada kreditur.

D. Kesimpulan

Hasil pembahasan yang telah penulis lakukan pada artikel ini, maka kesimpulannya sebagai berikut:

1. Akibat hukum dari perbuatan melawan hukum terkait eksekusi jaminan hak tanggungan dalam kontrak kredit berdasarkan Putusan 207/Pdt G 2022/PN Byw adalah:
 - a. Pihak Bank BCA selaku Kreditur yang telah meletakkan jaminan hak tanggungan pada kontrak kredit mengalami kerugian akibat dari wanprestasi debitur dan juga dengan bertambahnya kerugian karena dengan adanya kewajiban membayarkan materiil sebagaimana dalam putusan perbuatan melawan hukum.
 - b. Pihak Debitur selaku yang diuntungkan dari dikabulkannya permohonannya pada pengadilan dengan putusan perbuatan melawan hukum terhadap kreditur.
2. Aturan eksekusi jaminan hak tanggungan atas wanprestasi debitur telah sesuai dengan perundangan yang berlaku pada kontrak kredit PT. Bank Central Asia, Tbk adalah:
 - a. Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan telah memberikan peringatan atas tunggakan kredit yang telah jatuh tempo kepada debitur baik lisan maupun tertulis.
 - b. Dari peringatan tertulis sebanyak 4 kali yang diberikan kreditur, debitur menanggapi bahwa tidak sanggup lagi membayarkannya dengan alasan sedang mengalami kebangkrutan.
 - c. Bank sebagai kreditur melakukan eksekusi lelang hak tanggungan sesuai dengan peraturan Pasal 20 ayat (1) Undang - Undang Hak Tanggungan.

- d. Dalam hal eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan melalui *Parate* eksekusi diatur pada pasal 6 Undang - Undang Hak Tanggungan, berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan tingkat pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kewenangan sendiri, atau mekanisme pada Pasal 14 ayat (2) dan (3) dengan berdasar *titel eksekutorial* pada sertifikat hak Hak Tanggungan yang ber-irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

E. Daftar Pustaka

1. Buku

- Hermansyah. (2014). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- O. P. Simorangkir. (1998). *Seluk Beluk Bank Komersial*. Jakarta: Aksara Persada Indonesia.
- Asikin, Z. (2015). *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Tobing, R. D. (2015). *Aspek–Aspek Hukum Bisnis*. Surabaya: Laksbang Justitia.
- Hasan, D. (1996). *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Azas Pemisahan Horisontal*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Djumhana, M. (1996). *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya.
- Supramono, G. (2009). *Perbankan dan Masalah Kredit*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Usman, R. (2001). *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka.
- Salim H. S., & Nurbani, E. S. (2014). *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi, Cet. 3*. Jakarta: Rajawali Pers.

2. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut dengan undang-undang hak tanggungan “UUHT”).

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Perjanjian.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Perjanjian Kredit Bank.