



JURNAL MAHASISWA HUKUM SARASWATI (JUMAHA)

Volume. 02, Nomor 01, April (2022)

ISSN (Online): 2808-6864

FAKULTAS HUKUM UNMAS DENPASAR

Doi:<https://doi.org/10.36733/jhm.v1i2>, <https://e-journal.unmas.ac.id>

**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN TITLE
EKSEKUTORIAL PADA SERTIFIKAT HAK
TANGGUNGAN TERHADAP JAMINAN
HAK MILIK ATAS TANAH**

(Studi kasus PT. BPR TISH Batubulan, Sukawati, Gianyar)

Ni Made Ariningsih¹, Lis Julianti²

Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar

ariningsih320@gmail.com, lisjulianti@unmas.ac.id

Abstract

In banking practice, the use of collateral in the form of land ownership rights as collateral for obtaining credit facilities is common. Such a customer or legally known as a debtor is required to complete the terms and conditions presented by the bank or in this case referred to as a creditor. The terms and conditions for obtaining credit facilities, if they have been standardized in every banking institution, be it commercial banks (State-Owned Enterprises, Regional Owned Enterprises, and national private banks) are also included in Rural Banks. The core requirements in general are in the form of debtor identity such as Identity Card, Family Card, Taxpayer Identification Number, employment data such as salary slips or business equipment belonging to the debtor, and of course guarantees in the form of land ownership rights (research priority) with the provisions of signing a credit agreement and the deed of granting mortgage rights before the Land Deed Maker Officer. However, sometimes when the debtor is in default (bad credit) each bank has a different strategy in following up, including the execution of the debtor's guarantee in the form of land ownership rights as mentioned above. As did PT. Bank Perkredit Rakyat Tish (object of research) when a debtor leads to a default, various approaches will be taken to approach the debtor, before it is declared that he has actually experienced default, be it credit restructuring, rescheduling of time periods, and so on. When the debtor has been declared in default, the mortgage rights will be executed using the parate execution method based on the executorial title of the guarantee of property rights on the debtor's land, the implementation of which is adjusted to the situation and conditions that occur in the field.

Keywords : Mortgage Rights, Executorial Titles, Default, Land Ownership Rights

Abstrak

Dalam praktik perbankan penggunaan jaminan berupa hak milik atas tanah sebagai jaminan untuk perolehan fasilitas kredit biasa terjadi. Nasabah demikian atau yang secara hukum biasa disebut debitur wajib untuk melengkapi syarat dan

ketentuan yang disuguhkan oleh pihak bank atau yang dalam hal ini disebut sebagai kreditur. Syarat dan ketentuan perolehan fasilitas kredit sekiranya sudah dibakukan disetiap lembaga perbankan baik itu di bank umum (bank Badan Usaha Milik Negara, Milik Daerah, maupun swasta nasional) tak luput juga pada di Bank Perkreditan Rakyat. Syarat inti secara umum adalah berupa identitas debitur seperti Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Nomor Pokok Wajib Pajak, data pekerjaan seperti slip gaji atau kelengkapan usaha milik debitur, dan tentunya jaminan berupa hak milik atas tanah (prioritas penelitian) dengan ketentuan penandatanganan perjanjian kredit serta akta pemberian hak tanggungan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun, adakalanya ketika debitur mengalami wanprestasi (kredit macet) tiap-tiap bank memiliki strategi yang berbeda dalam menindaklanjutinya termasuk didalamnya mengenai eksekusi jaminan milik debitur yakni berupa hak milik atas tanah sebagaimana tersebut diatas. Seperti halnya yang dilakukan PT. Bank Perkreditan Rakyat Tish (obyek penelitian) ketika ada debitur yang mengarah ke wanprestasi, maka akan dilakukan berbagai sarana pendekatan kepada debitur, sebelum dinyatakan benar-benar mengalami wanprestasi baik itu restrukturisasi kredit, *reschedule* jangka waktu, dan lain sebagainya. Ketika debitur telah dinyatakan mengalami wanprestasi maka akan dilakukan eksekusi hak tanggungan dengan metode parate eksekusi berdasarkan titel eksekutorial terhadap jaminan hak milik atas tanah milik debitur, yang mana pelaksanaannya disesuaikan dengan situasi dan kondisi yang terjadi dilapangan.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Titel Eksekutorial, Wanprestasi, Hak Milik Atas Tanah.

A. Pendahuluan

Dewasa ini kebutuhan individu akan fasilitas kredit memang tidak bisa dipungkiri baik itu digunakan sebagai fasilitas pembiayaan modal usaha, pemilikan rumah maupun kendaraan bermotor, serta ada yang digunakan pula sebagai dana untuk investasi. Salah satu penyedia layanan fasilitas kredit adalah lembaga perbankan baik itu Bank Badan Usaha Milik Negara maupun Daerah, Bank Swasta, serta Bank Perkreditan Rakyat. Secara umum yang

sekiranya telah menjadi syarat dan ketentuan baku dimasyarakat dalam proses pengajuan fasilitas kredit meliputi identitas nasabah (selanjutnya disebut debitur) berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), catatan keuangan, serta adanya jaminan. Ketika debitur mengajukan perolehan fasilitas kredit kepada kreditur hendaknya persyaratan tersebut wajib untuk dipenuhi, dan kreditur pun wajib untuk selektif dalam melihat karakter debitur,

catatan keuangan, dan jaminan yang akan digunakan oleh debitur. Mengenai jaminan, menurut Munir Fuady nilai dapat meningkat dan cenderung relatif tetap dan tentunya mudah dinilai, oleh karena itu dalam praktiknya terkait dengan jaminan yang paling banyak diminta oleh kreditur berupa hak atas tanah hal ini dikarenakan dari sisi ekonomi tanah mempunyai prospek yang lebih menguntungkan dan jaminan hak atas tanah dapat dibebani Hak Tanggungan (selanjutnya disebut HT) yang mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya apabila debitur mengalami wanprestasi.

Dalam studi kasus penelitian ini yang dilakukan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Tish (selanjutnya cukup disebut sebagai Bank) yang berkedudukan di Desa Batubulan, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali sekiranya harus lebih selektif ketika ada debitur yang dalam proses pengajuan fasilitas kredit menggunakan jaminan berupa hak atas tanah. Wajib untuk diperhatikan terlebih dahulu mengenai alas haknya, berupa hak milik, hak guna bangunan, atau hak guna pakai, hal ini akan berpengaruh pada penilaian jaminan sebatas mana pihak Bank dapat memberikan pembiayaan. Apabila

dilihat dari perspektif Bank, dinilai dari sisi ekonomi, wilayah, kebiasaan masyarakat, serta keamanan dari sisi hukum, biasanya Bank cenderung memilih jaminan dengan alas hak berupa hak milik atas tanah, bukan berarti tidak menerima jaminan dengan alas hak guna bangunan maupun hak guna pakai, namun wajib lebih diperhatikan secara detail mengenai jangka waktu berlakunya alas hak yang demikian. Berbeda dengan hak milik yang merupakan hak mutlak bagi seseorang ataupun sekelompok terhadap kepemilikan suatu tanah yang dapat dipastikan keabsahannya pada kantor pertanahan setempat.

Ketika telah terjadi suatu kesepakatan antara pihak Bank dengan Debitur mengenai pemberian fasilitas kredit dengan jaminan berupa hak milik atas tanah sebagaimana tersebut diatas, maka akan dilanjutkan ketahap penandatanganan perjanjian kredit Bank yang berisi hak dan kewajiban para pihak selama jangka waktu yang telah ditentukan dan jaminan hak milik atas tanah tersebut akan dibebani Hak Tanggungan (selanjutnya disebut HT) yang dibuktikan dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) dihadapan Pejabat Pembuat

Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) untuk didaftarkan ke kantor pertanahan menurut lokasi jaminan dan memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SHT). Hal ini dilakukan dengan tujuan apabila debitur mengalami wanprestasi Bank dapat melakukan eksekusi HT terhadap obyek jaminan secara langsung berdasarkan titel eksekutorial yang melekat pada SHT. Titel eksekutorial ini memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yakni dengan adanya irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Pengertian HT menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) adalah :

“.... hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok– Pokok Agraria, berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan

dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT menjelaskan bahwa apabila debitur terindikasikan melakukan wanprestasi, maka pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual obyek hak tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan.¹ Eksekusi HT dapat dilakukan secara dibawah tangan ataupun melalui pelelangan umum, dan apabila dari hasil eksekusi hak tanggungan terdapat kelebihan jumlah nominal dari yang seharusnya telah dibayarkan kepada Bank, maka kelebihan tersebut menjadi milik debitur sepenuhnya.

Secara empiris pelaksanaan eksekusi HT secara dibawah tangan maupun melalui pelelangan umum menjadi dilematika tersendiri antara pihak Bank maupun debitur, disatu sisi pihak Bank menginginkan penjualan aset debitur secara cepat, tepat, aman dan efisien untuk

¹ Munir Fuady. 2005. *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktek*. Citra Aditya Bakti. Bandung. hal. 30.

mendapatkan kembali piutangnya, sedangkan debitur menginginkan ketika dilakukan eksekusi HT mendapatkan harga yang sesuai dengan jaminan hak milik atas tanahnya untuk meminimalisir kerugian.

B. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah metode empiris dengan jenis pendekatan fakta dan sosiologis terhadap obyek penelitian, yang memuat fakta-fakta dilapangan terkait dengan wanprestasi (kredit macet), dan eksekusi hak tanggungan berdasarkan titel eksekutorial pada jaminan hak milik atas tanah debitur, yang mana segala informasinya diberikan oleh beberapa informan Bank dengan dilakukannya wawancara.²

C. Pembahasan

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan diperlukan ketika debitur memang benar telah memenuhi syarat kredit macet dengan tidak mampu melaksanakan kewajibannya walaupun berbagai upaya telah dilakukan oleh pihak Bank. Prof.

Subekti, SH mengartikan istilah eksekusi sebagai pelaksanaan putusan, hal ini didukung pula oleh Retno Wulan Susantio yang mengalihkan istilah eksekusi kedalam Bahasa Indonesia menjadi istilah “pelaksanaan putusan”.³ Dengan kata lain eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang dapat dieksekusi adalah salinan putusan dan *grosse akta* (salinan pertama dari akta otentik). *Grosse akta* dapat dieksekusi karena memuat titel eksekutorial, sehingga *grosse akta* disamakan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang memuat titel eksekutorial yang dapat dieksekusi. Eksekusi dibedakan menjadi empat jenis yaitu:

- a. Eksekusi putusan untuk membayar sejumlah uang;
- b. Eksekusi putusan untuk melakukan sesuatu perbuatan;
- c. Eksekusi riil;
- d. Eksekusi parat/parate eksekusi.⁴

² Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta.

³ Retno Wulan Sutantio & Iskandar Oeripkartawinata. 2009. *Hukum Acara Perdata*

dalam Teori dan Praktik. Cet XI, Mandar Maju. Bandung. hal. 111.

⁴ Mariam Darus Badruzaman. 2009. *Kompilasi Hukum Jaminan*. CV. Mandar Maju. Bandung. hal. 101-102.

Eksekusi melalui *titel eksekutorial* diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT yang berbunyi:

“apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului dari kreditur-kreditur lainnya.”

Dari penjelasan tersebut dapat dilihat bahwa apabila debitur mengalami cidera janji dalam pemenuhan kewajiban yang seharusnya maka *titel eksekutorial* yang terdapat pada SHT telah menjadi kekuatan hukum bagi pihak Bank untuk melakukan eksekusi langsung terhadap obyek HT. Hal ini dikarenakan *titel eksekutorial* ini memuat irah-irah “Demi

Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mana hal ini memiliki kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Hal ini didukung pula dengan adanya APHT yang telah ditandatangani oleh pihak Bank dan debitur sebagai dasar pelaksanaan eksekusi HT.⁵

Menurut Bapak I Wayan Diantara, selaku Kasi Kredit Bank, prosedur eksekusi hak tanggungan melewati proses lelang yang mengacu pada ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT tersebut diatas, namun dalam pelaksanaan di Bank hanya sampai memberikan Surat Peringatan Ketiga saja kepada debitur yang memang benar status tunggakan kreditnya digolongkan dalam unsur-unsur wanprestasi seperti tidak membayar sesuai dengan jumlah yang semestinya dan/atau membayar kewajiban akan tetapi tidak tepat waktu dan bahkan ada yang tidak membayar sama sekali.⁶ Menurut Boedi Harsono untuk melakukan eksekusi dengan *titel eksekutorial* cukup dilakukan dengan menunjukkan bukti, bahwa debitur ingkar janji dalam memenuhi kewajibannya,

⁵ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata. 1997. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*. Mandar Maju. Bandung. Hal. 132.

⁶ Wawancara dengan: I Wayan Diantara. Kasi Kredit. PT. BPR Tish Batubulan. Pada Tanggal 6 September 2021 Pukul 13.25 WITA.

yang kemudian diajukan permohonan eksekusi oleh kreditur (pemegang Hak Tanggungan) kepada Ketua Pengadilan Negeri, dengan menyerahkan SHT yang bersangkutan sebagai dasarnya. Eksekusi akan dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri setempat, melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara.⁷

Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan melalui fiat pengadilan atau dengan titel eksekutorial dilakukan dalam tiga tahap yaitu :

a. Tahap permohonan

1. Bank mengajukan eksekusi pada Pengadilan Negeri dimana barang jaminan tersebut terletak atau Pengadilan Negeri yang dalam perjanjian ditetapkan sebagai domisili hukum;
2. Pengadilan akan memanggil atau menegur debitur (*aanmaning*) sebanyak dua kali dengan tenggang waktu delapan hari untuk tiap-tiap *aanmaning* yang diterima;

b. Tahap Penyitaan

1. Bank mengajukan permohonan sita atas jaminan yang dilelang.
2. Pengadilan akan mengeluarkan penetapan sita yang kemudian dilanjutkan dengan proses penyitaan oleh petugas Pengadilan yang dibuktikan dengan Berita Acara Penyitaan.

c. Tahap Pelelangan

1. Bank mengajukan permohonan lelang kepada Pengadilan Negeri.
2. Pengadilan akan memuat ketetapan lelang dan menetapkan waktu lelang setelah berkonsultasi dengan Kantor Lelang.
3. Pengumuman lelang di surat kabar (iklan) akan dilaksanakan dua kali dengan tenggang waktu masing-masing satu bulan.
4. Sebelum lelang dilaksanakan ada dua syarat yang harus dipenuhi Bank, yakni :
 - a. Bank memberitahukan pengadilan mengenai plafond harga (harga minimal) dari barang jaminan.

⁷ Boedi Harsono. 1997. *Hukum Agraria : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum*

Tanah Nasional. Penerbit Djambatan. Jakarta. Hal. 412.

- b. Bank meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari barang jaminan kepada Kantor Agraria setempat.
5. Acara lelang dilaksanakan di Pengadilan Negeri setempat. Pembeli harus sekurang-kurangnya 2 (dua) orang. Apabila tidak ada peminat, maka lelang ditunda kurang lebih satu bulan dan harus didahului dengan pemasangan iklan sebanyak satu kali.
6. Berita acara rapat penyerahan hasil lelang.

Menurut Ni Wayan Indariyani, selaku satuan pengawasan internal Bank, setelah Berita Acara Rapat Penyerahan Hasil Lelang diserahkan kepada Bank dan debitur maka selesailah semua rangkain untuk melaksanakan eksekusi dengan titel eksekutorial dalam Eksekusi HT. Hasil yang didapat dari lelang tersebut kemudian akan digunakan untuk memenuhi semua kewajiban debitur kepada Bank, apabila terjadi kelebihan maka kelebihan tersebut dikembalikan kepada debitur.⁸

Apabila dikaitkan dengan teori perlindungan hukum maka pada dasarnya undang-undang telah memberikan perlindungan hukum bagi pihak Bank maupun debitur dengan menjamin pengembalian hak masing-masing. Pihak Bank mendapatkan haknya kembali ketika eksekusi HT melalui pelelangan umum telah selesai dan pihak debitur mendapatkan haknya apabila dari hasil pelelangan obyek HT tersebut terdapat kelebihan dari sisi nominal. Tentu apabila dilihat dari sudut pandang keadilan hukum pihak debitur lah yang lebih dirugikan namun, kembali lagi pada pemenuhan kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh debitur kepada Bank yang mana ketika debitur mengalami cidera janji pihak Bank yang lebih dahulu dirugikan karena debitur lalai dalam pemenuhan kewajibannya (pengembalian hak pihak Bank berupa piutang), mengingat Bank dan debitur semula telah sepakat secara bersama-sama untuk mengikatkan diri antara satu dengan yang lainnya dalam suatu perjanjian kredit dan mengikatkan diri dalam APHT yang ditandatangani dihadapan PPAT. Jadi apabila debitur cidera

⁸ Wawancara dengan: Ni Wayan Indariyani. Satuan Pengawasan Internal. PT. BPR

Tish Batubulan. Pada Tanggal 6 September 2021 Pukul 13.25 WITA.

janji maka ia sewajarnya siap dengan segala konsekuensinya. Berdasarkan teori efektivitas hukum maka Bank dalam melakukan eksekusi HT telah sesuai sebagaimana dengan perintah undang-undang dapat dilihat pada penjelasan tersebut diatas terkait informasi yang diberikan para informan. Bahwasannya eksekusi obyek HT melalui pelelangan umum berdasarkan titel eksekutorial pasti pelaksanaannya dan dijamin oleh undang-undang, namun ada sedikit kekurangan yakni memakan waktu yang cukup lama yang secara tidak langsung akan berimbas pada biaya operasional masing-masing pihak. Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan HT dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Untuk itu bank dalam memberikan fasilitas kredit wajib ada jaminan untuk memperkecil risiko dalam penyaluran kredit. Fungsi lain jaminan adalah sebagai bentuk perlindungan hukum bagi keamanan pihak Bank yaitu sebagai kepastian pelunasan hutang atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur, apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban dalam memenuhi

prestasinya maka Bank dapat mengambil kembali piutangnya kepada debitur dengan menjual jaminan untuk mendapat kepastian pelunasan utang debitur.

Penyelesaian sengketa wanprestasi debitur dapat dilakukan dengan dua metode yakni dengan metode litigasi dan non-litigasi. Metode litigasi biasa terjadi ketika akan dilakukan eksekusi HT berdasarkan titel eksekutorial melalui pelelangan umum pihak debitur tidak setuju, dapat saja karena alasan perolehan harga yang tidak sesuai atau kurang pemahannya debitur mengenai alur dari suatu pelaksanaan eksekusi HT, atas dasar kelalaian dalam pemenuhan kewajiban sebagaimana termuat dalam perjanjian kredit, dan kurangnya pengetahuan debitur mengenai perikatan APHT, sehingga debitur memiliki persepsi tersendiri bahwa hak-haknya telah dirampas dan dirugikan. Apabila terjadi hal demikian tentu biaya operasional yang dikeluarkan oleh debitur maupun pihak Bank akan lebih banyak serta akan dirugikan dari sisi waktu dan ekonomis. Oleh karenanya sedemikian rupa UUHT telah menjamin pelaksanaan eksekusi HT yang dinamis, dan pasti pelaksanaannya tanpa mengurangi setiap hak dari masing-masing pihak yakni melalui

parate eksekusi. Sebagaimana telah dijelaskan diatas, parate eksekusi dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial pada SHT yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Atas dasar demikian Bank dapat melakukan penjualan obyek HT milik debitur secara langsung melalui pelelangan umum dengan syarat dan ketentuan sebagaimana telah termuat dalam UUHT itu sendiri. Apabila terdapat kelebihan nominal dari hasil penjualan obyek HT tersebut setelah dilakukan sejumlah pelunasan hutang debitur kepada Bank maka kelebihan tersebut akan dikembalikan sepenuhnya kepada debitur. Pihak Bank tidak boleh mengabil dan/atau menahan sejumlah kelebihan nominal tersebut setelah pelunasan hutang debitur dengan alasan apapun. Hal inilah yang dimaksud dengan penyelesaian wanprestasi kredit macet secara non-litigasi. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya dikaji berdasarkan teori keadilan, undang-undang telah memberikan perlindungan hukum yang pasti kepada pihak debitur setelah dilakukannya pelunasan sejumlah hutang debitur kepada pihak Bank dalam pelelangan umum. Dengan kata lain tidak

ada istilah tidak adil dalam hal ini, dikarenakan debitur yang lalai dalam pemenuhan kewajiban terlebih dahulu maka ia pun harus suaip dengan segala konsekuensinya.

D. Simpulan dan Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan sedemikian rupa, maka dapat ditarik beberapa simpulan yang merujuk pada rumusan permasalahan ini, yakni sebagai berikut :

1. Eksekusi HT dilaksanakan dengan parate eksekusi yakni eksekusi secara langsung terhadap obyek HT atas wewenang UUHT ketika debitur telah terbukti melakukan wanprestasi kredit macet berdasarkan titel eksekutorial pada SHT yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” melalui pelelangan umum dengan harga pembukaan disesuaikan dengan harga minimal jaminan pada saat itu.
2. Perlindungan hukum terhadap debitur telah dijamin oleh undang-undang, ketika dilakukan eksekusi HT melalui pelelangan umum berdasarkan titel eksekutorial, apabila terdapat

kelebihan nominal dari hasil penjualan obyek HT setelah Bank mengabikan sejumlah uang untuk pelunasan hutang debitur maka kelebihan tersebut akan menjadi milik debitur sepenuhnya.

Pada Tanggal 6 September 2021 Pukul 13.25 WITA.

Undang-undang :

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632

Daftar Pustaka

Buku

- Boedi Harsono. 1997. *Hukum Agraria : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*. Penerbit Djambatan. Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman. 2009. *Kompilasi Hukum Jaminan*. CV. Mandar Maju. Bandung.
- Munir Fuady. 2005. *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktek*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata. 1997. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*. Mandar Maju. Bandung.
- Retno Wulan Sutantio & Iskandar Oeripkartawinata. 2009. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*. Cet XI, Mandar Maju. Bandung.
- Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta.

Wawancara :

- I Wayan Diantara. Kasi Kredit. PT. BPR Tish Batubulan. Pada Tanggal 6 September 2021 Pukul 13.25 WITA.
- Ni Wayan Indariyani. Satuan Pengawasan Internal. PT. BPR Tish Batubulan.