

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah secara etimologis berasal dari kata “hak” dan “atas tanah” itu sendiri. Adapun pengertian hak itu sendiri berasal dari bahasa arab yang mempunyai arti: benar, sungguh ada, kekuasaan yang benar atas suatu atau menuntut sesuatu kekuasaan untuk berbuat sesuatu karena telah ditentukan oleh aturan undang-undang dan sebagainya. Sedangkan “atas tanah” dapat diartikan pada permukaan bumi (tanah) dimana tanah dalam hal ini dapat diartikan sebagai ruang.³²

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau pembeda diantara hak-hak penguasaan tanah yang diatur dalam hukum tanah.³³

Dengan adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa,

³² *Kamus Bebas Bahasa Indonesia* (Balai Pustaka, 1990).

³³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2007).

termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”.

2. Macam Hak-Hak Atas Tanah

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara yaitu:

a. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria. Maksud dari terkuat dan terpenuh adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat. Disamping itu kata terkuat dan terpenuh dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak-hak lain seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain sebagainya.

Meskipun diberi wewenang yang penuh, kewenangan atau kekuasaan tersebut tidak mutlak, menurut Soedikno Mertokusumo bahwa pembatasan terhadap hak milik, terjadi:

- 1) Terutama timbul dari peraturan misalnya tentang larangan penjualan tanah.
- 2) Kewajiban menghormati hak menguasai dari masyarakat hukum (hak ulayat).

- 3) Kewajiban menghormati kepentingan pemilik tanah orang lain, dan
- 4) Kewajiban untuk mentaati dan menghormati ketentuan-ketentuan yang berhubungan dengan pemilik-pemilik tanah.³⁴

b. Hak Guna Usaha

Hak ini merupakan hak yang baru diciptakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, tidak seperti hak milik yang telah dikenal sejak jaman dahulu. Hal ini disebabkan karena hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak tersebut digunakan untuk memenuhi keperluan masyarakat modern.

Yang dimaksud dengan hak guna usaha tercantum dalam pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yaitu: “Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan, pertanian, atau peternakan.

c. Hak Guna Bangunan

Yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan tercantum dalam pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

³⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Dan Politik Agraria* (Jakarta: Universitas Terbuka, 1995).

- (1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun.

d. Hak Pakai

Berdasarkan Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain. Pasal 42 menyebutkan bahwa Hak Pakai dapat diberikan kepada:

- (1) Warga negara Indonesia;
- (2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- (3) Badan hukum yang didirikan dan berkedudukan di Indonesia;
- (4) Badan hukum asing yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia.³⁵

e. Hak Pengelolaan

Pada dasarnya dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak disebutkan secara spesifik mengenai apa itu hak pengelolaan. Definisi mengenai hak pengelolaan ada pada Pasal 1 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak

³⁵ Auri, "Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal," *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* 2 (2014): 2.

Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan”

Pasal 5 ayat (1) menyebutkan bahwa Hak Pengelolaan yang berasal dari tanah Negara diberikan kepada:

- a. Instansi pemerintah pusat;
- b. Pemerintah daerah;
- c. Badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah;
- d. Badan hukum milik negara/badan hukum milik daerah;
- e. Badan bank tanah; atau
- f. Badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah pusat.

B. Tinjauan Umum Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan berarti sebagai barang yang dijadikan jaminan. Jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan bahwa pengertian hak tanggungan yaitu:

“Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang

tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur lain”

Hal ini memberikan arti jika seorang debitur ingkar janji maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui suatu pelelangan umum, atas suatu bidang tanah yang dijadikan benda jaminan didalam pelunasan utang piutang yang diperjanjikan, dengan memiliki hak untuk didahulukan atas suatu pelunasan utangnya terhadap kreditur lain.

Munir Fuadi menyatakan bahwa Hak Tanggungan mengatur perjanjian dan hubungan utang piutang tertentu antara kreditur dan debitur yang meliputi hak kreditur untuk menjual lelang harta kekayaan tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.³⁶

2. Unsur-Unsur Hak Tanggungan

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan adalah³⁷:

- a. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah.

Yang dimaksud dengan hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutang

³⁶ Munir Fuady, *Hukum Bisnis Dan Praktek III* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2022).

³⁷ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017).

dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahulu daripada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*). Selain kedudukannya mendahulu, kreditur pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah tersebut telah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*);

- b. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu.

Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada diatasnya;

- c. Untuk pelunasan hutang tertentu.

Maksud untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur;

- d. Memberikan kedudukan yang utama kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Hak tanggungan pada hakekatnya adalah hak jaminan atas tanah untuk menjamin pelunasan-pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Dalam artian, bahwa debitor cidera janji, maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut peraturan perundang-

undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahulu dari pada kreditur-kreditur lainnya. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut perundang-undangan yang berlaku.³⁸

3. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 16, maka peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah pada Bab 21 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berkaitan dengan hipotek, dan *Credietverband* dalam *Staatblaad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatblaad* 1930-190. Kedua ketentuan tersebut tidak berlaku lagi karena sudah tidak sesuai dengan kebutuhan pelaksanaan kredit di Indonesia.

Lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan karena adanya perintah dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal ini berbunyi “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, pasal 33, dan pasal 3 diatur dalam Undang-Undang.

4. Asas-asas Pada Hak Tanggungan

Asas pada Hak Tanggungan diatur dalam beberapa pasal dan penjelasan didalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Asas-asas tersebut yaitu:

³⁸ Purwahid Patrik and Kashadi, *Hukum Jaminan* (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2009).

1. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan);
2. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan);
3. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan);
4. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan);
5. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan), dengan syarat diperjanjikan dengan tegas;
6. Sifat diperjanjikannya adalah tambahan (*accessoir*), (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan);
7. Dapat dijadikan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan)
8. Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan);
9. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan);
10. Tidak dapat diletakan sita oleh pengadilan;
11. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan);

12. Wajib didaftarkan (Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan);
13. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
14. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji (Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan)

5. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

a. Subjek Hak Tanggungan

Mengenai subjek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 dan juga Pasal 9 pada Undang-Undang Hak Tanggungan, dari ketentuan pada pasal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Dalam suatu perjanjian hak tanggungan terdapat dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu:

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan;
- 2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya;³⁹

Dalam pasal 8 dan pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan memuat ketentuan mengenai subjek hak tanggungan yaitu:

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan

³⁹ Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2001).

hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan;

- 2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas piutang yang diberikan.

Subjek hak tanggungan selain Warga Negara Indonesia dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai objek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan. Hal ini dapat terjadi apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁴⁰

- 1) Sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu;
- 2) Mempunyai usaha di Indonesia;
- 3) Kredit itu digunakan untuk kepentingan Pembangunan di wilayah Indonesia.

b. Objek Hak Tanggungan

Menurut pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan yaitu:⁴¹

- 1) Hak Milik;
- 2) Hak Guna Usaha;
- 3) Hak Guna Bangunan.

⁴⁰ Ibid, h.51

⁴¹ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern Di Era Global* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002).

Hak atas tanah seperti ini merupakan hak yang sudah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Namun selain hak tersebut dalam pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan memperluas hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai jaminan utang selain hak-hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, objek hak tanggungan dapat berupa:

- 1) Hak pakai atas tanah Negara. Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan;⁴²
- 2) Rumah Susun dan hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 *jo* Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun) juga dimasukan dalam objek Hak Tanggungan. Bahkan secara tradisional dari Hukum Adat memungkinkan bangunan yang ada diatasnya pada suatu saat diangkat ataupun dipindahkan dari tanah tersebut.

Objek yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan diatasnya maka melekat pada objek tersebut asas-asas sebagai berikut:

⁴² Sutan Remi, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan Pokok, Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)* (Bandung: Penerbit Alumni, 1999).

- 1) *Droit de Suite* atau asas selalu mengikuti objeknya, yakni asas Dimana hak mengikuti bendanya dimanapun juga dan dalam tangan siapapun juga objek tersebut berada.
- 2) *Droit de Preference*, yakni hak kebendaan yang lebih dahulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian. Asas ini dikenal dengan asas prioritas.

C. Tinjauan Umum Perbankan

Bank adalah badan usaha yang kekayaannya terutama dalam bentuk asset keuangan (financial assets) serta bermotifkan profit juga sosial, jadi bukan hanya keuntungan saja.⁴³ Menurut *Dictionary of Banking and financial service* by Jerry Rosenberg, bank adalah Lembaga yang menerima simpanan giro, deposito dan membayar atas dasar dokumen yang ditarik pada orang atau Lembaga tertentu, mendiskonto surat berharga, dan menanamkan dananya dalam surat berharga.⁴⁴

Berdasarkan PSAK No. 31, bank adalah suatu Lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan (*Financial Intermediary*) antara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (*Surplus Unit*) dengan pihak-pihak yang memerlukan dana (*Deficit Unit*), serta sebagai lembaga yang berfungsi memperlancar lalu lintas pembayaran.

Menurut Kasmir, bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan. Artinya aktivitas perbankan selalu berkaitan dalam bidang

⁴³ M. Hasibuan, *Organisasi Dan Motivasi Dasar Peningkatan Produktivitas* (Jakarta: Bumi Aksara, 2014).

⁴⁴ Taswan, *Manajemen Perbankan: Konsep, Teknik Dan Aplikasi* (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2010).

keuangan sehingga berbicara mengenai bank tidak akan lepas dari permasalahan keuangan.⁴⁵ Menurut Ruddy Tri Santoso, bank merupakan industri yang bergerak dibidang kepercayaan, yang dalam hal ini adalah sebagai media perantara keuangan (*Financial Intermediary*) antara debitur dan juga kreditur dana.⁴⁶

Definisi dari bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah menghimpun dana dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk kredit serta memberikan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.⁴⁷ Oleh karena itu dalam melaksanakan kegiatan usahanya sehari-hari bank harus mempunyai dana agar dapat memberikan kredit kepada masyarakat. Dana tersebut dapat diperoleh dari pemilik bank (pemegang saham), pemerintah, Bank Indonesia, pihak-pihak di luar negeri, maupun masyarakat dalam negeri. Dana dari pemilik bank berupa setoran modal yang dilakukan pada saat pendirian bank. Dana dari pemerintah diperoleh apabila bank yang bersangkutan ditunjuk oleh pemerintah untuk menyalurkan dana-dana bantuan yang berkaitan dengan pembiayaan proyek pemerintah.

D. Tinjauan Umum Hukum Eksekusi Jaminan

Pengertian eksekusi menurut Wirjono Prodjodikoro yaitu istilah *executie* disamakan dengan pelaksanaan putusan hakim.⁴⁸ Pendapat tersebut

⁴⁵ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008).

⁴⁶ Ruddy Tri Santoso, *Mengenal Dunia Perbankan* (Yogyakarta: Andi Offset, 1996).

⁴⁷ Kuncoro, *Manajemen Perbankan, Teori Dan Aplikasi* (Jakarta: PT. Indeks Kelompok Gramedia, 2008).

⁴⁸ Prodjodikoro, *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*.

diikuti oleh Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata bahwa istilah eksekusi dalam bahasa Indonesia adalah pelaksanaan putusan hakim. Eksekusi atau pelaksanaan putusan sudah mengandung arti bahwa pihak yang dikalahkan tidak mau mentaati putusan itu secara sukarela, sehingga dengan adanya putusan itu harus dipaksakan kepadanya dengan bantuan “kekuatan umum”, kekuatan umum ini dimaksudkan yaitu polisi atau militer.⁴⁹

Eksekusi mengandung makna sebagai satu upaya paksa untuk merealisasikan hak dan/atau sanksi.⁵⁰ Berdasar pengertian tersebut maka dapat ditarik beberapa unsur dari eksekusi yaitu sebuah upaya paksa untuk merealisasikan hak ataupun sanksi. Upaya paksa disini mengandung makna bahwa dalam eksekusi selalu terkandung unsur paksaan dengan kata lain dalam eksekusi selalu terdapat paksaan ataupun kekerasan yaitu paksaan dan kekerasan menurut hukum. Apabila dalam merealisasi hak atau sanksi tidak ada unsur paksaan maka hal tersebut merupakan pelaksanaan secara sukarela bukan eksekusi.

Hak tanggungan sebagai Lembaga jaminan atas tanah telah ada sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal 5 September 1960, sebagaimana dalam pasal 25, pasal 33, dan pasal 39. Namun keputusan-keputusan yang mengatur hak tanggungan itu tidak dimuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria sehingga ketentuan mengenai hipotek dalam Buku II

⁴⁹ Sutantio Retnowulan and Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek* (Bandung: Bandar Maju, 1989).

⁵⁰ Dja'is, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*.

BW dinyatakan masih berlaku sebagai pengganti sementara undang-undang yang akan mengatur mengenai hak tanggungan.

Lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan sebagai Lembaga jaminan atas tanah untuk menggantikan hipotek dan *credietverband* memberikan dampak yang positif bagi perkembangan hukum jaminan. Karena dengan adanya Undang-Undang Hak Tanggungan maka kreditur diberikan kemudahan, keistimewaan, dan kepastian hukum saat melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan.⁵¹

Mengenai eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang berbunyi:

Pasal 6:

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut”

Pasal 20:

- (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dalam Pasal 6, atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat 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 hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

⁵¹ Amran Suad, *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah* (Jakarta: Media Pranada Group, 2019).

- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.