



**MAHKAMAH KONSTITUSI  
REPUBLIK INDONESIA**

**IKHTISAR PUTUSAN  
PERKARA NOMOR 21/PUU-XVIII/2020**

**Tentang**

**Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Kreditor**

- Pemohon** : Inri Januar dkk.  
**Jenis Perkara** : Pengujian Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945)  
**Pokok Perkara** : Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945  
**Amar Putusan** : Menolak permohonan para Pemohon untuk seluruhnya.  
**Tanggal Putusan** : Kamis, 27 Agustus 2020  
**Ikhtisar Putusan** :

Para Pemohon adalah perseorangan warga negara Indonesia yang berpotensi mengalami kerugian dengan berlakunya norma Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan.

Terkait dengan Kewenangan Mahkamah, oleh karena yang dimohonkan oleh para Pemohon adalah pengujian undang-undang, *in casu* Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan terhadap UUD 1945 sehingga Mahkamah berwenang mengadili permohonan para Pemohon.

Bahwa dalam permohonannya, para Pemohon telah menguraikan kerugian konstitusional yang dianggap dirugikan dengan berlakunya norma undang-undang yang dimohonkan pengujiannya, dan Pemohon I, Pemohon II, dan Pemohon III memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan permohonan *a quo*, oleh karenanya Mahkamah selanjutnya akan mempertimbangkan pokok permohonan.

Bahwa berkaitan dengan dalil para Pemohon berkenaan dengan inkonstitusionalitas norma Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan, penting bagi Mahkamah untuk mempertimbangkan dalil para Pemohon yang mengaitkan permohonan *a quo* dengan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019, yaitu perihal pengujian norma Pasal 15 ayat (2) UU Fidusia, yang menurut para Pemohon tepat dijadikan rujukan untuk memaknai yang sama frasa “cidera janji” dalam permohonan *a quo* dengan frasa “cidera janji” dalam permohonan yang berkaitan UU Fidusia. Terhadap argumentasi para Pemohon tersebut, Mahkamah berpendapat terdapat perbedaan yang fundamental antara sifat dari lembaga

jaminan Fidusia dengan Hak Tanggungan. Dari perbedaan yang mendasar tersebutlah kemudian membawa konsekuensi secara yuridis di dalam memaknai secara substansial terhadap frasa “cidera janji” pada masing-masing lembaga jaminan kebendaan tersebut. Bahwa perbedaan kedua lembaga jaminan kebendaan tersebut dapat dilihat dari frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”, yang melekat pada Hak Fidusia dan Hak Tanggungan. Dalam lembaga jaminan dengan Hak Fidusia terdapat sifat yang melekat, yaitu adanya penyerahan hak kepemilikan benda yang menjadi obyek jaminan oleh debitur kepada kreditor dan hal ini yang menjadi alasan krusial kreditor dapat mengambil dan melakukan eksekusi sendiri setiap saat tanpa mempertimbangkan tempat dan waktu, yang acapkali menimbulkan kesewenang-wenangan. Hal ini sangat berbeda dengan sifat Hak Tanggungan yang secara hak kepemilikan dari benda yang menjadi obyek jaminan tetap berada di tangan pihak debitur termasuk status kepemilikannya. Sehingga pada waktu akan dilakukan eksekusi terhadap benda yang menjadi jaminan dalam Hak Tanggungan, kreditor selalu memerhatikan tahapan-tahapan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan dapat melibatkan ketua pengadilan negeri dan/atau kantor lelang. Bahkan, dalam hal ada kesepakatan antara debitur dan kreditor, maka dapat dilakukan lelang di bawah tangan, guna mendapatkan harga dari nilai jaminan yang tertinggi, dengan tujuan hal tersebut akan menguntungkan kedua belah pihak. Di samping itu, apabila debitur memperlakukan “cidera janji” yang dialaminya dengan alasan adanya keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) pada pengadilan perdata, maka proses perkara tersebut dapat menjadi alasan untuk menunda dilaksanakannya eksekusi terhadap jaminan Hak Tanggungan. Oleh karenanya dalil para Pemohon yang mengaitkan dengan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019 haruslah dikesampingkan.

Berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, Mahkamah berpendapat dalil para Pemohon berkenaan dengan inkonstitusionalitas norma Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan adalah tidak beralasan menurut hukum.

Bahwa para Pemohon mendalilkan inkonstitusionalitas Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan, dengan alasan frasa “cidera janji” pada norma *a quo*, bertentangan dengan UUD 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai “debitur tidak melaksanakan kewajiban perikatan dan adanya unsur kesalahan dari debitur”. Berkenaan dengan dalil para Pemohon *a quo*, setelah Mahkamah mencermati dengan saksama, hal yang dipersoalkan para Pemohon, pada esensinya tidak jauh berbeda bahkan berkaitan erat dengan dalil para Pemohon berkenaan dengan inkonstitusionalitas Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan, sebagaimana telah didalilkan sebelumnya oleh para Pemohon. Bahkan para Pemohon dalam dalil permohonannya menyebutkan tindakan kreditor melakukan eksekusi sendiri (*parate eksekusi*) yang merupakan tindakan sewenang-wenang adalah akibat adanya Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan.

Terhadap dalil para Pemohon, menurut Mahkamah oleh karena frasa “cidera janji” yang berkaitan dengan debitur tidak dapat memenuhi kewajiban, seperti yang telah diperjanjikan dengan kreditor dikarenakan adanya keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*), hal tersebut bukan berkaitan dengan inkonstitusionalitas norma, akan tetapi berkaitan erat dengan persoalan pemaknaan yang sesungguhnya bisa diakomodir dalam klausul perjanjian antara debitur dengan kreditor pada saat terjadi kesepakatan pengikatan Hak Tanggungan. Sebab, sebagaimana telah

diuraikan pada pertimbangan hukum sebelumnya, secara universal sebuah perjanjian adalah dapat dibuat berdasarkan kebebasan berkontrak sepanjang tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum, serta tidak melanggar hukum [vide Pasal 1337 KUH Perdata]. Dengan demikian apabila pada dalil yang kedua ini para Pemohon meminta agar frasa “cidera janji” harus dimaknai “debitor tidak melaksanakan kewajiban perikatan dan adanya unsur kesalahan dari debitor” sebagaimana Petitum permohonan para Pemohon pada angka 2, meskipun pada dalil para Pemohon tidak secara tegas harus terlebih dahulu dibuktikan di pengadilan ataukah tidak, namun sesungguhnya pilihan untuk mendapatkan kepastian hukum adanya “cidera janji” harus dibuktikan terlebih dahulu dengan putusan pengadilan ataukah tidak, tergantung pada langkah hukum yang diambil oleh debitor. Sebab, apabila kesalahan debitor adanya “cidera janji” sudah diakui secara sukarela oleh debitor ataupun dapat dibuktikan tanpa putusan pengadilan dan debitor tidak mengajukan perlawanan/gugatan di pengadilan, maka eksekusi Hak Tanggungan tersebut dapat dilaksanakan karena tidak adanya persoalan hukum yang menghalangi. Sementara itu apabila terhadap rencana eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan ditemukan adanya persoalan hukum yang sedang berjalan, maka kreditor atau eksekusi yang melalui bantuan ketua pengadilan negeri dan/atau kantor lelang seharusnya ditunda terlebih dahulu pelaksanaan eksekusi lelang dimaksud. Dengan demikian, telah jelas bahwa kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan tidak serta merta dapat menggunakan kewenangan tunggalnya untuk melakukan eksekusi, apabila masih ada persoalan hukum yang berkaitan dengan jaminan Hak Tanggungan yang diajukan oleh debitor, hingga telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tentang telah adanya “cidera janji” atau setidaknya tidaknya terbukti adanya kelalaian atau kesalahan debitor karena tidak memenuhi kewajiban sesuai yang diperjanjikan;

Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, Mahkamah berpendapat terhadap dalil para Pemohon berkenaan dengan inkontitusalitas norma Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan ini pun juga tidak beralasan menurut hukum.

Dengan demikian, berdasarkan seluruh pertimbangan hukum di atas, Mahkamah berpendapat bahwa dalil para Pemohon tidak beralasan menurut hukum untuk seluruhnya.

Bahwa selanjutnya Mahkamah menjatuhkan putusan yang amarnya Menolak permohonan para Pemohon untuk seluruhnya.