



**MAHKAMAH KONSTITUSI  
REPUBLIK INDONESIA**

**IKHTISAR PUTUSAN  
PERKARA NOMOR 10/PUU-XIX/2021**

**Tentang**

**Konsekuensi Hukum Terhadap Pemberi Hak Tanggungan (Debitur) Yang  
Melakukan Wanprestasi atau Pailit**

- Pemohon** : **Sri-Bintang Pamungkas**  
**Jenis Perkara** : Pengujian Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU 4/1996) terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945)  
**Pokok Perkara** : Pengujian Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 21 UU 6/1996 terhadap Pasal 1 ayat (3), Pasal 24, Pasal 27 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 29 ayat (1), UUD 1945  
**Amar Putusan** : Menolak permohonan Pemohon untuk seluruhnya.  
**Tanggal Putusan** : Selasa, 31 Agustus 2021  
**Ikhtisar Putusan**

Pemohon adalah perseorangan warga negara Indonesia sebagai pemberi hak tanggungan berupa rumah Pemohon yang dijadikan jaminan untuk meminjam uang di Bank oleh rekan Pemohon (Debitor);

Terkait dengan kewenangan Mahkamah oleh karena permohonan Pemohon adalah pengujian Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 21 UU 6/1996 terhadap UUD 1945, maka Mahkamah berwenang mengadili permohonan Pemohon;

Terkait dengan kedudukan hukum Pemohon, bahwa pada pokoknya Pemohon mendalilkan Pemohon sebagai pemegang hak tanggungan rumah Pemohon yang terletak di Perumahan Bukit Permai Cibubur, Jalan Merapi D-1 sebagai jaminan oleh rekan Pemohon untuk meminjam uang di BCA akan dilelang oleh BCA dengan mendasarkan kepada Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 21 UU 4/1996 telah merugikan hak konstitusional Pemohon dengan alasan yang pada pokoknya bahwa Pasal-pasal tersebut merupakan sifat keangkaramurkaan Kreditor yang disengaja diberikan oleh negara sehingga Kreditor berbuat sewenang-wenang kepada Debitor. Begitupula dengan kedudukan Bank sebagai pemberi pinjaman menjadi setara dengan Mahkamah Agung sehingga Pemohon tidak memiliki kesempatan untuk menempuh upaya hukum ketika rumah Pemohon dilelang. Selanjutnya menurut Pemohon dengan adanya pelelangan rumah Pemohon yang bersifat serta merta yang dilakukan oleh Bank sangat merugikan Pemohon karena

sewaktu-waktu Pemohon dan keluarganya bisa tergusur dari rumahnya. Apalagi menurut Pemohon frasa “di bawah tangan” dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) berarti “dengan cara diam-diam” atau “tidak terbuka” artinya pelelangan tidak menguntungkan semua pihak karena harga tertinggi dari lelang rumah Pemohon adalah hasil rekayasa dari pemegang hak tanggungan (Bank). Dengan demikian oleh karena kekuasaan keangkrumukaan pemegang hak tanggungan (Kreditor) tersebut, maka pemberi hak tanggungan sudah tidak punya daya upaya lagi untuk melakukan pembelaan. Bahwa dari dalil Pemohon tersebut terlepas dari terbukti atau tidak terbuktinya dalil Pemohon perihal pertentangan norma dalam pasal-pasal *a quo* terhadap UUD 1945, menurut Mahkamah, Pemohon telah dapat menguraikan secara spesifik adanya hubungan kausalitas bahwa dengan berlakunya norma Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 21 UU 4/1996 dianggap merugikan Pemohon sebagai perseorangan warga negara Indonesia yang sedang menghadapi permasalahan dengan BCA karena rumah yang dijadikan jaminan untuk meminjam uang di BCA oleh Debitor (rekan Pemohon) akan dilelang dengan menyandarkan pada pasal-pasal yang diuji oleh Pemohon karena debitor telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji. Oleh karena itu, Mahkamah berpendapat bahwa Pemohon telah secara spesifik menerangkan anggapan kerugian hak konstitusionalnya yang terjadi dengan berlakunya norma undang-undang yang diajukan pengujian. Dengan demikian, Pemohon memiliki kedudukan hukum untuk bertindak sebagai Pemohon dalam permohonan *a quo*;

Bahwa oleh karena permohonan *a quo* telah jelas, maka Mahkamah berpendapat tidak terdapat urgensi maupun kebutuhan untuk mendengar keterangan pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 UU MK;

Terkait dengan pokok permohonan Pemohon, pada pokoknya Pemohon mendalilkan bahwa Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 21 UU 4/1996 telah melakukan diskriminasi kepada Pemohon karena bank sebagai pemegang hak tanggungan telah mengesampingkan kedudukan Debitor. Perlindungan hukum juga diberikan secara berlebihan kepada pemegang hak tanggungan (Kreditor) dan mengabaikan perlindungan hukum kepada Debitor (pemberi hak tanggungan). Begitupula hak eksekutorial pemegang hak tanggungan dengan cara pelelangan umum adalah tidak manusiawi, karena seharusnya sebelum proses lelang bisa diselesaikan melalui asas kekeluargaan dan musyawarah untuk mufakat. Terhadap dalil Pemohon tersebut Mahkamah berpendapat sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap Pasal 6 UU 4/1996, berdasarkan Putusan Mahkamah Nomor 21/PUU-XVIII/2020 tanggal 27 Agustus 2020, Mahkamah telah secara tegas menguraikan prinsip-prinsip, ciri-ciri dan sifat dari hak tanggungan, maka sudah jelas secara universal esensi Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan untuk diutamakan kepada kreditor tertentu (yang mempunyai kedudukan berbeda sesuai dengan ketentuan hukum hak tanggungan) terhadap kreditor-kreditor lain. Oleh karena itu, lembaga keuangan seperti bank yang memberikan fasilitas pinjaman kredit kepada debitor adalah juga kreditor yang sarat akan risiko, maka bank wajib menerapkan manajemen dan metodologi risiko dengan cara mengelola atau melakukan mitigasi risiko tersebut yaitu dengan mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha bank. Bahwa pada tahapan eksekusi lelang pengadilan negeri atau kantor lelang atas permintaan kreditor pemegang hak tanggungan juga harus memenuhi tahapan-tahapan sebagaimana yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Bahkan

pemberi hak tanggungan (debitor) dapat membuat kesepakatan kepada penerima hak tanggungan (kreditor) untuk melakukan penjualan benda jaminan secara di bawah tangan, sepanjang diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak (vide Pasal 20 ayat (2) UU 4/1996). Oleh karena itu, tanpa bermaksud menilai kasus konkret yang dialami Pemohon, maka apabila terdapat persoalan proses pelelangan yang dialami oleh Pemohon sebagai penjamin dalam perjanjian kredit antara debitor dan kreditor sebagaimana yang diuraikan Pemohon dalam dalil permohonannya, khususnya adanya kesewenang-wenangan, maka menurut Mahkamah hal tersebut bukan pada persoalan inkonstitusionalitas norma Pasal 6 UU 4/1996 akan tetapi hal tersebut berkaitan dengan implementasi dalam tataran praktik yang bukan menjadi kewenangan Mahkamah Konstitusi untuk menilainya.

2. Bahwa terhadap Pasal 14 ayat (3) UU 4/1996, Mahkamah juga telah mempertimbangan cukup jelas dalam Putusan Mahkamah Nomor 21/PUU-XVIII/2020 tanggal 27 Agustus 2020 bahwa dalam pelaksanaan eksekusi lelang, penerima hak tanggungan tidak bisa secara langsung begitu saja melakukan lelang terhadap objek hak tanggungan jika debitor melakukan wanprestasi. Semua pelaksanaan eksekusi lelang harus melalui proses yang telah diketahui oleh kedua belah pihak terlebih dahulu sebagaimana pertimbangan Mahkamah sebelumnya dan didahului dengan memberikan kesempatan yang cukup kepada debitor untuk memenuhi prestasinya. Bahkan, pihak debitor dan kreditor dapat bersepakat untuk dilakukan penjualan di bawah tangan, apabila terhadap hal itu akan diperoleh harga tertinggi dan menguntungkan semua pihak. Sementara itu, terhadap dalil Pemohon yang menyatakan frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap” hanya memberikan perlindungan hukum kepada kreditor serta tidak sesuai dengan paham negara hukum. Terhadap hal ini Mahkamah berpendapat, bahwa ketentuan dalam Pasal 14 ayat (3) UU 4/1996 sebenarnya merupakan konsekuensi yuridis dari sifat perjanjian hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial dan dipersamakannya dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Oleh karena itu, kekhususan yang dimiliki oleh hak tanggungan memang sudah menjadi keinginan bersama para pihak yang terlibat dalam perjanjian yang merupakan implementasi asas kebebasan berkontrak sebagaimana kehendak para pihak di dalam mengaktualisasikan hak-hak privatnya yang dilindungi oleh undang-undang, bahkan konstitusi, sepanjang tidak bertentangan dengan hukum, kesucilaan dan ketertiban umum (vide Pasal 1320 KUH Perdata). Oleh karena itu, adanya kesepakatan secara sukarela yang dituangkan dalam perjanjian sebagaimana dipertimbangkan oleh Mahkamah tersebut menjadi undang-undang yang mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya (*Asas pacta sunt servanda*- vide Pasal 1338 KUH Perdata).
3. Bahwa terhadap Pasal 20 ayat (1) UU 4/1996 yang juga berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21/PUU-XVIII/2020 tanggal 27 Agustus 2020 telah menegaskan bahwa eksekusi lelang terhadap objek hak tanggungan adalah tidak dilakukan secara tiba-tiba atau mendadak oleh pemegang hak tanggungan (kreditor). Eksekusi lelang atas objek hak tanggungan sebagaimana amanat norma Pasal 20 ayat (1) UU 4/1996 sudah menentukan bahwa penjualan objek hak tanggungan dilakukan apabila pemberi hak tanggungan/debitor melakukan wanprestasi atau ingkar janji terhadap perjanjian kreditnya. Oleh karena itu, konsekuensi pelelangan terhadap objek hak tanggungan tentunya sudah diketahui oleh kedua belah pihak yakni kreditor dan debitor/pemberi hak tanggungan yang

dituangkan dan disepakati dalam perjanjian kredit oleh semua pihak sejak semula. Oleh karena itu, justru dengan pelelangan secara umum dan dilakukan secara transparan maka akan diperoleh harga penawaran tertinggi atas objek hak tanggungan. Dengan demikian, baik kreditor maupun debitor tidak akan mengalami kerugian bahkan akan mendapatkan keuntungan, yaitu bagi kreditor memperoleh pelunasan atas pinjaman yang macet dan terhadap debitor mendapatkan sisa dari hasil pelelangan atas objek hak tanggungan tersebut. Terlebih undang-undang juga memberikan kesempatan kepada debitor dan kreditor untuk bersepakat agar terhadap objek hak tanggungan untuk dilakukan penjualan di bawah tangan apabila untuk itu diperoleh harga tertinggi dan menguntungkan semua pihak [vide Pasal 20 ayat (2) UU 4/1996]. Begitupula terhadap pasal 20 ayat (2) UU 4/1996 menurut Mahkamah dalam Penjelasan Pasal 20 ayat (2) UU 4/1996 sudah sangat jelas telah menentukan sebagai berikut, "Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi." Berdasarkan Penjelasan Pasal 20 ayat (2) UU 4/1996 tersebut sebenarnya telah sangat jelas bahwa penjualan objek hak tanggungan dengan cara di bawah tangan dapat dilakukan jika ada kesepakatan antara pemberi dan penerima/pemegang hak tanggungan serta sepanjang diperoleh harga tertinggi dan menguntungkan para pihak.

4. Bahwa terhadap Pasal 21 UU 4/1996, menurut Mahkamah esensi yang dapat diperoleh dari ketentuan tersebut adalah adanya debitor pemberi hak tanggungan yang dinyatakan pailit dan kreditor penerima hak tanggungan tidak kehilangan haknya untuk tetap melakukan tindakan hukum terhadap objek hak tanggungan. Berkenaan dengan hal tersebut, Mahkamah mempertimbangkan, bahwa sebagaimana sifat dari kreditor penerima atau pemegang hak tanggungan adalah didahulukan (*privilege*), sebagai kreditor separatis. Oleh karena itu, adanya putusan pengadilan yang menyatakan debitor dalam keadaan pailit, tidak akan menghilangkan hak kreditor pemegang hak tanggungan untuk kehilangan hak yang melekat atas pelunasan utang debitor pailit terhadap kreditor. Sebab, sesuai dengan sifatnya kreditor pemegang hak tanggungan adalah kreditor separatis yang mempunyai hak untuk didahulukan (*privilege*), maka pada saat kurator sebagai pihak yang melakukan verifikasi atau pemberesan seluruh harta pailit termasuk terhadap objek hak tanggungan yang telah dibebani dengan titel kekuatan eksekutorial harus dikeluarkan dan tidak lagi menjadi bagian dari harta (*boedel*) pailit yang dilakukan pemberesan untuk pemenuhan hutang kreditor-kreditor lainnya. Dengan demikian, sudah jelas berkaitan dengan perlindungan hukum kreditor pemegang hak tanggungan terhadap adanya debitor pemberi hak tanggungan yang dinyatakan pailit, tidak akan terganggu haknya untuk tetap mendapat jaminan pemenuhan piutangnya dari debitor meskipun debitor dinyatakan pailit.

Berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan di atas, Mahkamah menjatuhkan putusan yang amarnya, Menolak permohonan Pemohon untuk seluruhnya.