



PUTUSAN
Nomor 21/PUU-XVIII/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH KONSTITUSI REPUBLIK INDONESIA

[1.1] Yang mengadili perkara konstitusi pada tingkat pertama dan terakhir, menjatuhkan putusan dalam perkara Pengujian Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang diajukan oleh:

1. Nama : **Inri Januar**
Pekerjaan : Dosen Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia
Alamat : Bintara Loka Indah, Blok PP1 Nomor 10A

Sebagai ----- **Pemohon I;**

2. Nama : **Oktoriusman Halawa**
Pekerjaan : Belum bekerja
Alamat : Jalan Pantai dan Pondok Bunda, Fodo, Kecamatan Gunungsitoli Selatan, Kota Gunungsitoli, Sumatera Utara

Sebagai ----- **Pemohon II;**

3. Nama : **Eliadi Hulu**
Pekerjaan : Belum bekerja
Alamat : Fadoro, RT/RW. 002/001, Desa Ononamolo Tumula, Kecamatan Alasa, Nias Utara, Sumatera Utara

Sebagai ----- **Pemohon III;**

Selanjutnya disebut sebagai ----- para **Pemohon;**

[1.2] Membaca permohonan para Pemohon;
Mendengar keterangan para Pemohon;
Memeriksa bukti-bukti para Pemohon;

2. DUDUK PERKARA

[2.1] Menimbang bahwa para Pemohon telah mengajukan permohonan bertanggal 10 Maret 2020 yang diterima di Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi (selanjutnya disebut Kepaniteraan Mahkamah) pada tanggal 10 Maret 2020, berdasarkan Akta Penerimaan Berkas Permohonan Nomor 34/PAN.MK/2020 dan dicatat dalam Buku Registrasi Perkara Konstitusi pada tanggal 12 Maret 2020 dengan Nomor 21/PUU-XVIII/2020, yang telah diperbaiki dan diterima di Kepaniteraan Mahkamah pada tanggal 26 Mei 2020, menguraikan hal-hal sebagai berikut:

Para Pemohon dengan ini mengajukan permohonan pengujian Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42) yang selanjutnya sesuai Pasal 30 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dapat disebut UU Hak Tanggungan (bukti P-1) dengan uraian sebagai berikut:

Pasal 14 ayat (3):

- (3) “Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”.

Pasal 20 ayat (1)

- (1) “Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya”;

Terhadap **Pasal 28D ayat (1)**, **Pasal 28G ayat (1)**, dan **Pasal 28H ayat (4)** Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang selanjutnya disebut UUD 1945 (bukti P-2) dengan uraian sebagai berikut:

Pasal 28D ayat (1)

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”.

Pasal 28G ayat (1)

“Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”.

Pasal 28H ayat (4)

“Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun”.

Sebelum melanjutkan pada uraian mengenai permohonan beserta alasan-alasannya, para Pemohon lebih dahulu menguraikan kewenangan Mahkamah Konstitusi dan kedudukan hukum (*legal standing*) para Pemohon sebagai berikut:

I. KEWENANGAN MAHKAMAH KONSTITUSI

1. Bahwa Pasal 24 ayat (2) UUD 1945 menyatakan “*Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi*”. Selanjutnya Pasal 24 C ayat (1) UUD 1945 menyatakan “*Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji Undang-Undang terhadap Undang-Undang Dasar, memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang kewenangannya diberikan oleh Undang-Undang Dasar, memutus pembubaran partai politik, dan memutus perselisihan hasil pemilihan umum*”;
2. Bahwa Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Mahkamah Konstitusi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 70) yang selanjutnya disebut UU Mahkamah Konstitusi, antara lain menyatakan:

“Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final”:

- a. menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang kewenangannya diberikan oleh Undang-Undang Dasar;
- c. memutus pembubaran partai politik;
- d. memutus perselisihan tentang hasil pemilihan umum.

3. Bahwa Pasal 2 UU Mahkamah Konstitusi mengatur bahwa Mahkamah Konstitusi merupakan salah satu lembaga negara yang melakukan kekuasaan kehakiman yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan, khususnya berkaitan dengan pengujian norma undang-undang yang dianggap bertentangan dengan UUD 1945;

4. Bahwa Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5076) yang selanjutnya disebut UU Kekuasaan Kehakiman menyatakan:

“Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk:

- a. menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang kewenangannya diberikan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- c. memutus pembubaran partai politik;
- d. memutus perselisihan tentang hasil pemilihan umum; dan
- e. kewenangan lain yang diberikan oleh undang-undang.

5. Bahwa Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 183) yang selanjutnya disebut UU Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan menyatakan bahwa:

“Dalam hal suatu Undang-Undang diduga bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pengujiannya dilakukan oleh Mahkamah Konstitusi”;

6. Bahwa Mahkamah Konstitusi dibentuk sebagai lembaga pelindung konstitusi (*the guardian of constitution*). Apabila terdapat undang-undang yang berisi atau terbentuk bertentangan dengan konstitusi (*unconstitutional*), maka Mahkamah Konstitusi dapat menganulirnya dengan membatalkan keberadaan undang-undang tersebut secara menyeluruh ataupun per pasalnya;
7. Bahwa sebagai pelindung konstitusi, Mahkamah Konstitusi juga berhak memberikan penafsiran terhadap sebuah ketentuan pasal-pasal yang ada di undang-undang agar berkesesuaian dengan nilai-nilai konstitusi. Tafsir Mahkamah Konstitusi terhadap konstitusional pasal-pasal dari undang-undang tersebut merupakan tafsir satu-satunya (*the sole interpreter of constitution*) yang memiliki kekuatan hukum. Sehingga terhadap pasal-pasal yang memiliki makna ambigu, tidak jelas dan/atau multitafsir dapat pula dimintakan penafsirannya kepada Mahkamah Konstitusi;
8. Bahwa permohonan para Pemohon adalah menguji Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 (1) UU Hak Tanggungan terhadap UUD 1945;
9. Bahwa berdasarkan argumentasi di atas para Pemohon berpandangan Mahkamah Konstitusi yang selanjutnya disebut Mahkamah berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus permohonan pengujian materiil terhadap Undang-Undang *a quo* pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final dan mengikat.

II. Kedudukan Hukum (*legal standing*) Pemohon dan Kepentingan Konstitusional para Pemohon

1. Bahwa pengakuan hak setiap warga negara Indonesia untuk mengajukan permohonan pengujian Undang-Undang terhadap UUD 1945 merupakan salah satu indikator perkembangan ketatanegaraan yang positif yang merefleksikan adanya kemajuan bagi penguatan prinsip-prinsip negara hukum;

2. Bahwa Pasal 51 ayat (1) UU Mahkamah Konstitusi menyatakan:

“Pemohon adalah pihak yang menganggap hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya dirugikan oleh berlakunya undang-undang, yaitu:

- a. Perorangan warga negara Indonesia;
- b. Kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undang-undang;
- c. Badan hukum publik atau privat; atau
- d. Lembaga negara.

Selanjutnya Penjelasan Pasal 51 ayat (1) menyatakan bahwa:

Yang dimaksud dengan hak konstitusional adalah hak-hak yang diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

3. Bahwa sejak Putusan Nomor 006/PUU-III/2005, bertanggal 31 Mei 2005 dan Putusan Nomor 11/PUU-V/2007, bertanggal 20 September 2007 Mahkamah Konstitusi telah menentukan 5 (lima) syarat adanya kerugian konstitusional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) UU Mahkamah Konstitusi sebagai berikut:
 - a. Harus ada hak konstitusional Pemohon yang diberikan oleh UUD 1945;
 - b. Hak konstitusional tersebut dianggap dirugikan oleh berlakunya suatu undang-undang;
 - c. Kerugian hak konstitusional tersebut bersifat spesifik dan aktual, atau setidaknya bersifat potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi;
 - d. Ada hubungan sebab akibat (causal verband) antara kerugian hak konstitusional dengan undang-undang yang dimohonkan pengujian;
 - e. Ada kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya permohonan, maka kerugian hak konstitusional yang didalilkan tidak akan atau tidak lagi terjadi.
4. Bahwa berdasarkan Pasal 51 ayat (1) huruf a UU Mahkamah Konstitusi, perorangan warga negara Indonesia dapat mengajukan permohonan pengujian undang-undang terhadap UUD 1945;
5. Bahwa para Pemohon adalah perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan identitas (bukti P-3) yang secara konstitusional dijamin haknya untuk mendapatkan perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan

sebagaimana ketentuan Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945;

6. Bahwa lebih lanjut, Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 berbunyi "*Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum*";
7. Bahwa Pasal 28G ayat (1) UUD 1945 berbunyi "*Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak dasar*";
8. Bahwa Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 berbunyi "*Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun*";
9. Bahwa para Pemohon merupakan perorangan warga negara Indonesia yang hak-hak konstitusionalnya secara potensial terlanggar dengan keberadaan Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 (1) UU Hak Tanggungan;

KERUGIAN KONSTITUSIONAL PARA PEMOHON

10. Bahwa Pasal 1 angka (1) UU Hak Tanggungan menyatakan "*Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, 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 atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain*";
11. Bahwa BAB II Pasal 4 ayat (1) UU Hak Tanggungan menyatakan "*Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah: (a) Hak milik, (b) Hak guna usaha, dan (c) Hak guna bangunan*";
12. Bahwa Pasal 4 ayat (4) UU Hak Tanggungan menyatakan "*Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut*

bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan”;

13. Bahwa berdasarkan uraian Nomor 10 (sepuluh), Nomor 11 (sebelas) serta Nomor 12 (dua belas), maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi objek hak tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah salah satunya adalah bangunan yang berada di atasnya maupun di bawahnya. Rumah atau tempat hunian merupakan bangunan yang melekat atau berada di atas tanah yang merupakan kebutuhan dasar atau primer (sandang, pangan, dan papan) bagi manusia yang secara *absolute* harus terpenuhi dan negara menjaminkannya;
14. Bahwa pembelian kepemilikan hunian dapat dilakukan dengan cara pembayaran tunai atau kredit. Para Pemohon merupakan perorangan warga negara Indonesia yang telah dan/atau suatu waktu dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan atas hunian atau rumah yang merupakan kebutuhan dasar atau primer para Pemohon atau debitor sebagaimana disebutkan dalam ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam UU Hak Tanggungan;
15. Bahwa lebih lanjut Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 (1) UU Hak Tanggungan berbunyi:

Pasal 14 ayat (3)

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah”.

Pasal 20 ayat (1)

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau

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

16. Bahwa Pasal 8 UU Hak Tanggungan menyatakan “*Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan*”;

KERUGIAN POTENSIAL HAK KONSITUSIONAL PEMOHON I

17. Bahwa lebih lanjut Pemohon I merupakan Debitor dari Bank Mandiri, dimana Pemohon I telah memberikan hartanya berupa tanah dan bangunan yang melekat di atasnya sebagai jaminan dengan meletakkan jaminan hak tanggungan dengan sisa kewajiban selama 6 (enam) kali cicilan pada saat perbaikan permohonan ini diajukan. Bahwa Pemohon I terikat dalam perjanjian kredit Nomor R04.BEP/0292/KUR/2017.A00 tertanggal 17/11/2017 (bukti P-4) sebagai suami dari Novita, pihak yang mengajukan kredit dalam perjanjian. Hal ini terjadi karena adanya campur harta dalam perkawinan sehingga Pemohon I juga mempunyai *schuld* dan *haftung* terhadap perjanjian;

18. Bahwa akibat adanya perjanjian pokok Nomor R04.BEP/0292/KUR/2017.A00 tertanggal 17/11/2017 maka lahirnya perjanjian ikutannya yaitu jaminan Hak Tanggungan dengan lahirnya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03818/2018 (bukti P-5) atas Sertifikat Hak Milik Nomor 10928 (bukti P-6) milik Pemohon I, karena jaminan Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan atau *accessoir* dari perjanjian pokoknya [vide penjelasan Pasal 10 ayat (1) dan Penjelasan Umum angka 8 Undang-Undang Hak Tanggungan]. Eksistensi dari perjanjian ikutan sangat bergantung dari perjanjian pokoknya, jika perjanjian pokoknya hapus maka perjanjian ikutan secara otomatis akan hapus. Sehingga dapat diketahui bahwa jika Debitor dapat membuktikan dirinya tidak bersalah sebagaimana diatur dalam perjanjian pokok maka perjanjian ikutannya tidak mempunyai kekuatan hukum;

19. Bahwa disaat sulit seperti saat ini, dimana ruang gerak dibatasi oleh peraturan perundang-undangan dalam hal Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) telah mengakibatkan banyak tempat usaha yang tutup, penghasilan masyarakat berkurang, pemutusan hubungan kerja, dan pemotongan gaji yang berakibat banyak orang yang tidak mampu melaksanakan kewajibannya sebagai Debitor. Ada kemungkinan Pemohon I atau isteri di kemudian hari akan menjadi pihak yang penghasilannya berkurang atau di pecat karena adanya PSBB;
20. Bahwa karena adanya kemungkinan penghasilan Pemohon I berkurang atau hilang karena adanya aturan dalam peraturan perundang-undangan maka ada kemungkinan Pemohon I tidak mampu membayar sisa kewajibannya kepada Bank Mandiri sebagaimana diatur dalam perjanjian. Akibat Pemohon I tidak melaksanakan kewajibannya maka sejak saat itu juga Kreditor dapat melakukan eksekusi terhadap harta benda yang menjadi objek jaminan hak tanggungan karena adanya pasal *a quo*;
21. Berdasarkan uraian angka 17 sampai 20 maka Pemohon I telah memenuhi kualifikasi kerugian yang bersifat potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi;
22. Bahwa berdasarkan uraian angka 20, apabila permohonan ini dapat dikabulkan maka kerugian dapat dihindari atau tidak akan terjadi;

KERUGIAN POTENSIAL HAK KONSITUSIONAL PEMOHON II DAN PEMOHON III

23. Bahwa berdasarkan uraian Nomor 16 (enam belas), yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum merujuk kepada kecakapan orang perseorangan atau badan hukum untuk memberikan Hak Tanggungan. Setiap orang dikatakan tidak cakap berdasarkan Pasal 1330 KUHPer adalah:
 1. Orang-orang yang belum dewasa;
 2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
 3. Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa

undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu;

24. Bahwa lebih lanjut Pasal 330 KUHPer menyatakan "*yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun*";
25. Bahwa Pemohon II dan Pemohon III telah mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dibuktikan dengan identitas (vide bukti P-3), sehingga telah memenuhi kualifikasi cakap hukum dalam melakukan perbuatan hukum yaitu memberikan Hak Tanggungan;
26. Bahwa berdasarkan uraian Nomor 12 (dua belas) dan Nomor 13 (tiga belas), Pemohon II dan Pemohon III merupakan warga negara Indonesia yang dapat dipastikan akan memenuhi kebutuhan pokok atau kebutuhan primernya (sandang, pangan, dan papan), sehingga berdasarkan penalaran yang wajar, Pemohon II dan Pemohon III dapat bertindak sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan dengan berlakunya pasal *a quo* yang dimohonkan para Pemohon, dapat dipastikan secara potensial pasal *a quo* merugikan hak konstitusional Pemohon II dan Pemohon III;
27. Bahwa pasal *a quo* yang dimohonkan para Pemohon pada pokoknya memberikan kewenangan kepada pihak Kreditor untuk melakukan eksekusi dengan cara menjual objek Hak Tanggungan yang dijaminan oleh Debitor apabila Debitor cidera janji. Sehingga dapat diketahui bahwa ketika Debitor cidera janji maka akan terjadi peralihan hak kepemilikan terhadap objek Hak Tanggungan;
28. Bahwa peralihan hak milik tersebut di atas jelas merugikan hak konstitusional Debitor dan/atau para Pemohon, yang secara nyata telah dilindungi dalam ketentuan Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945;
29. Bahwa berdasarkan uraian Nomor 3 (tiga), dapat diketahui bahwa ada 5 (lima) syarat untuk menyatakan kerugian konstitusional dan salah satunya adalah "*Kerugian hak konstitusional tersebut bersifat spesifik dan aktual, atau setidaknya bersifat potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi*";

30. Bahwa penggunaan frasa "*atau setidaknya*" dalam uraian Nomor 21 (dua puluh satu), menegaskan sifat opsional atau alternatif dari kerugian konstitusional yang dialami oleh Pemohon untuk melakukan pengujian undang-undang. Sehingga "*kerugian potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan terjadi*" telah memenuhi kualifikasi Pemohon untuk melakukan pengujian suatu undang-undang yang dianggap berpotensi merugikan hak konstitusionalnya;
31. Bahwa berdasarkan uraian Nomor 17 (tujuh belas) sampai dengan uraian Nomor 28 (dua puluh delapan) di atas, dan dengan berlakunya pasal *a quo* yang dimohonkan para Pemohon, berdasarkan penalaran yang wajar maka dapat dipastikan secara potensial pasal *a quo* merugikan hak konstitusional para Pemohon;
32. Bahwa jika ketentuan pasal *a quo* tidak ada atau paling tidak dapat dimaknai seperti permohonan para Pemohon, maka kerugian konstitusional para Pemohon tidak akan terjadi;
33. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka para Pemohon telah memenuhi kualitas maupun kapasitas sebagai Pemohon pengujian UU Hak Tanggungan terhadap UUD 1945 sebagaimana ditentukan dalam UU Mahkamah Konstitusi, Peraturan Mahkamah Konstitusi, maupun sejumlah putusan Mahkamah Konstitusi yang memberikan penjelasan mengenai syarat-syarat untuk menjadi Pemohon pengujian undang-undang terhadap UUD 1945. Oleh karenanya, jelas pula para Pemohon memiliki hak dan kepentingan hukum untuk mengajukan permohonan uji materil Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 (1) UU Hak Tanggungan terhadap Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

III. Alasan-alasan Permohonan

FRASA "KEKUATAN EKSEKUTORIAL" DAN FRASA "SAMA DENGAN PUTUSAN PENGADILAN" BERTENTANGAN DENGAN NORMA PERLINDUNGAN HUKUM, KEADILAN, DAN PERLAKUAN YANG SAMA DI HADAPAN HUKUM

1. Bahwa ketentuan Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 (1) UU Hak Tanggungan, pada prinsipnya memberikan jaminan dan perlindungan kepastian hukum terhadap Pemegang Hak Tanggungan (Kreditor). Hal ini telah melemahkan posisi Debitor di hadapan hukum sebagai pemberi Hak Tanggungan, sehingga bertentangan dengan prinsip keadilan dan perlakuan yang sama di hadapan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945;
2. Bahwa bentuk jaminan dan perlindungan kepastian hukum terhadap Kreditor tersebut ditunjukkan dengan pengaturan jaminan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan dengan menyamakan kekuatan eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (vide Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan). Oleh karena itu, dalam Sertifikat Hak Tanggungan dicantumkan frasa “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” layaknya sebuah putusan pengadilan (vide Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan);
3. Bahwa maksud dan tujuan diberikannya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan dalam Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan adalah untuk melindungi kepentingan Kreditor pada saat Debitor cidera janji tanpa melihat alasan Debitor tidak melaksanakan kewajibannya. Sertifikat Hak Tanggungan tidak memiliki fungsi atau tidak berarti jika Debitor tetap melaksanakan kewajibannya. Oleh karenanya sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial *inheren* dengan cidera janji atau wanprestasi yang terdapat dalam Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan;
4. Bahwa Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan telah memberikan legitimasi kepada Kreditor untuk dapat melaksanakan eksekusi langsung terhadap benda jaminan hak tanggungan karena adanya kekuatan eksekutorial. Akibat adanya Pasal 14 ayat (3) maka diciptakan bagaimana caranya untuk melaksanakan eksekusi, dalam hal ini lahirlah Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan. Eksekusi dalam Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara *parate eksekusi* (menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui

pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan) atau pelaksanaan titel eksekutorial;

5. Bahwa kekuatan eksekutorial menurut para Pemohon adalah muara dari penyelesaian suatu sengketa. Menurut para Pemohon dengan memberikan kekuatan eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan sebelum terjadinya sengketa telah mencabut hak-hak Debitor dalam pembelaan yang sesungguhnya harus diberikan dalam bingkai negara hukum;
6. Bahwa ada perbedaan produk putusan pengadilan yang memiliki kekuatan eksekutorial dengan sertifikat hak tanggungan yang hakiki. Dalam putusan pengadilan yang *inkracht* telah memberikan kesempatan para pihak saling membuktikan kebenaran dari perbuatannya sementara dalam sertifikat hak tanggungan ruang pembuktian itu tidak ada karena Kreditor dapat langsung eksekusi atau menjual objek jaminan hak tanggungan tanpa adanya pembuktian dari pihak yang berpotensi dirugikan;
7. Berdasarkan uraian angka 3 (tiga) sampai 6 (enam), apakah kekuatan eksekutorial antara putusan pengadilan yang *inkracht* dengan sertifikat Hak Tanggungan memang bisa dipersamakan di saat maksud dan tujuan keduanya berbeda?
8. Bahwa pengaturan dalam pasal *a quo*, hanya berfokus untuk memberikan kepastian hukum atas hak Pemegang Hak Tanggungan (Kreditor) dengan jalan dapat melakukan eksekusi Obyek Hak Tanggungan secara serta merta apabila Debitor cidera janji. Oleh karena itu, ketentuan ini menemukan kelemahannya, khususnya dalam memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum sepanjang adanya frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap” serta frasa “cidera janji”;
9. Bahwa ketentuan pasal *a quo*, khususnya sepanjang frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang telah

memperoleh kekuatan hukum tetap” serta frasa “cidera janji” telah menimbulkan ketidakadilan bagi Pemberi Hak Tanggungan (Debitor);

10. Bahwa pengaturan yang demikian juga senyatanya telah bertentangan dengan prinsip perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945. Pengaturan dalam ketentuan pasal *a quo* yang dimohonkan para Pemohon, telah menunjukkan ketidakadilan serta ketidaksetaraan di hadapan hukum antara Kreditor dan Debitor.

FRASA “KEKUATAN EKSEKUTORIAL” DAN FRASA “SAMA DENGAN PUTUSAN PENGADILAN” DAN “FRASA CIDERA JANJI” BERTENTANGAN DENGAN NORMA PERLINDUNGAN ATAS HARTA BENDA DAN HAK MILIK PRIBADI

11. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, ketentuan Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan, khususnya menyangkut frasa “kekuatan eksekutorial” dalam hal konteks eksekusi objek hak tanggungan dan frasa “sama dengan putusan pengadilan” telah menempatkan Kreditor sebagai pihak yang paling dikuatkan karena dapat melakukan eksekusi secara serta merta tanpa memberi ruang kepada Debitor untuk melakukan pembelaan di hadapan hukum;
12. Bahwa Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan menempatkan Kreditor seolah-olah menjadi hakim bagi Debitor yang berwenang memutuskan apakah Debitor telah cidera janji atau tidak. Tindakan Kreditor melakukan penilaian secara sepihak bahwa Debitor telah ingkar janji atau wanprestasi dan tindakan melakukan eksekusi sendiri (*parate eksekusi*) terhadap objek hak tanggungan yang merupakan harta milik pribadi Debitor adalah merupakan suatu tindakan kesewenang-wenangan dan tindakan tersebut timbul akibat adanya Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang menurut para Pemohon pasal tersebut bertentangan dengan Pasal 28H ayat (4);
13. Bahwa cidera janji atau wanprestasi yang dilakukan oleh Debitor bisa saja disebabkan oleh keadaan memaksa atau *overmacht* sehingga perbuatan Debitor bisa disebut tidak melaksanakan kewajiban yang

dibenarkan. Namun akses untuk membuktikan dirinya sedang dalam keadaan memaksa atau *overmacht* tidak didapat Debitor akibat keberadaan frasa “kekuatan eksekutorial dan frasa sama dengan putusan pengadilan” karena frasa tersebut telah mengambil alih kewenangan pengadilan;

14. Bahwa J. Satrio dalam bukunya yang berjudul *Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin dan Yurisprudensi*, berpendapat bahwa Debitor dikatakan wanprestasi atau cidera janji apabila Debitor tidak memenuhi kewajiban perikatan dan adanya unsur kesalahan. Lebih lanjut J. Satrio menerangkan apabila Debitor tidak mempunyai unsur salah, sekalipun ia tidak berprestasi dengan baik, Debitor tidak dapat dikatakan telah wanprestasi. Salah satu keadaan Debitor tidak dapat memenuhi prestasi namun tidak dikategorikan sebagai wanprestasi adalah ketika Debitor dalam keadaan *Overmacht* atau keadaan memaksa.
15. Bahwa lebih lanjut keadaan memaksa (*Overmacht* atau *Force Majeure*) menurut *Black Law's Dictionary* adalah “*An event or effect that can be neither anticipated nor controlled*”, dalam terjemahan Bahasa Indonesia memiliki arti bahwa suatu keadaan atau akibat yang tidak dapat diantisipasi ataupun dikendalikan. Sehingga dapat dipahami bahwa keadaan memaksa adalah suatu keadaan di luar kendali manusia yang terjadi setelah diadakannya perjanjian, yang menghalangi Debitor untuk memenuhi prestasinya kepada Kreditor;
16. Bahwa Pemberi Hak Tanggungan (Debitor) harus bisa membuktikan bahwa dirinya lalai melakukan prestasi bukan dengan kehendak sendiri melainkan dikarenakan keadaan memaksa (*Overmacht* atau *Force Majeure*). Sehingga diperlukan mekanisme yang memberikan ruang bagi Pemberi Hak Tanggungan (Debitor) melakukan hal tersebut guna memberikan perlindungan terhadap hak miliknya serta untuk mendapat, keadilan, dan kepastian hukum bagi Pemberi Hak Tanggungan (Debitor);
17. Bahwa pertimbangan yang mulia Hakim Konstitusi dalam Putusan MK Nomor 18/PUU-XVII/2019 tentang pengujian UU Jaminan Fidusia

Paragraf 3.14 (bukti P-7) menyatakan bahwa aspek konstitusional yang terdapat dalam norma Pasal 15 ayat (2) UU 42/1999 tidak mencerminkan adanya pemberian perlindungan yang seimbang antara pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian fidusia dan objek yang menjadi jaminan fidusia, baik perlindungan hukum dalam bentuk kepastian hukum maupun keadilan. Sebab, dua elemen mendasar yang terdapat dalam pasal *a quo*, yaitu “titel kekuatan eksekutorial” maupun “dipersamakannya dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap”, berimplikasi dapat langsung dilaksanakannya eksekusi yang seolah-olah sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap oleh penerima fidusia tanpa perlu meminta bantuan pengadilan untuk pelaksanaan eksekusi. Hal tersebut telah mengabaikan hak Debitor yang seharusnya juga mendapat perlindungan hukum yang sama yaitu hak untuk mengajukan/mendapat kesempatan pembelaan diri atas adanya dugaan telah terjadinya cedera janji atau wanprestasi. Hal ini juga memiliki pemaknaan yang sama terhadap pasal yang dimohonkan oleh para Pemohon yaitu Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan yang artinya bahwa pemberi hak tanggungan atau Debitor tidak diberi ruang untuk melakukan pembelaan diri atas terjadinya cedera janji atau wanprestasi;

18. Bahwa pertimbangan Putusan MK Nomor 18/PUU-XVII/2019 sangat relevan menjadi pertimbangan dalam pengujian pasal *a quo* permohonan ini karena mempunyai kesamaan bentuk dalam pelaksanaan eksekusinya. Kesamaannya adalah memaknai tentang *parate* eksekusi akibat adanya wanprestasi. Lebih lanjut, dalam permohonan ini para Pemohon juga menguji konstitusionalitas pelaksanaan titel kekuatan eksekutorial yang terdapat dalam Pasal 20 ayat (1 huruf b) UU Hak Tanggungan;
19. Bahwa dalam putusan yang sama (vide bukti P-7) penilaian perihal telah terjadinya “cedera janji” secara sepihak dan eksklusif oleh Kreditor tanpa memberikan kesempatan kepada Debitor untuk mengajukan sanggahan atau pembelaan diri bertentangan dengan pertimbangan Mahkamah yang terdapat dalam putusan *a quo*;

20. Bahwa Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan menurut Pemohon merupakan salah satu cara untuk mengalihkan hak milik atas suatu benda, sesuai dengan Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan "*hak milik atas suatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan; karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang, maupun menurut surat wasiat dan karena penunjukkan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu*";
21. Bahwa Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membedakan antara perjanjian *obligatoir* dengan perjanjian kebendaan. Perjanjian *obligatoir* mensyaratkan adanya titel yang sah (peristiwa perdata) dan dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu supaya penyerahan/*levering* yang merupakan perjanjian kebendaan menjadi sah. Antara perjanjian *obligatoir* dan perjanjian kebendaan mempunyai keterikatan. Perjanjian kebendaan akan menjadi tidak sah jika salah satu atau kedua syarat dalam perjanjian *obligatoir* tidak dipenuhi. Dalam hal ini yang paling penting adalah sah atau tidaknya perjanjian *obligatoir* agar *levering* berjalan lancar;
22. Bahwa eksekusi karena cidera janji dalam Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan merupakan titel yang sah (peristiwa perdata) yang dilakukan oleh Kreditor sebagai orang yang berhak berbuat bebas terhadap objek jaminan hak tanggungan lalu diikuti penyerahan kepada pemilik baru guna mengalihkan hak milik. Peralihan hak milik seperti ini dapat menimbulkan kerugian dan pertentangan dengan Pasal 28G ayat (1) UUD 1945 karena dilakukan dengan cara yang tidak adil serta bertentangan dengan norma dasar jika makna cidera janji hanya dimaknai Debitor tidak melaksanakan kewajibannya tanpa ada kesalahan. Harta para Pemohon sewaktu-waktu dapat beralih kepada pihak lain dengan cara sebagaimana dimaksud dalam pasal *a quo* tanpa adanya proses peradilan untuk membuktikan bahwa para Pemohon tidak melaksanakan kewajiban karena keadaan memaksa yang dapat

menanggihkan atau menghilangkan kewajiban memenuhi perjanjian. Pasal *a quo* jelas tidak memberikan perlindungan terhadap harta milik para Pemohon yang dilindungi oleh UUD 1945;

23. Bahwa asas *Actus Dei Nemini Facit Injuriam*, dalam buku *Teori dan Hukum Pembuktian* karangan Prof. Eddy O.S. Hiariej, menyatakan bahwa tidak seorang pun dapat dipertanggungjawabkan atas kerugian akibat kecelakaan yang tidak dapat dihindari. Dalam asas ini yang dimaksud kecelakaan adalah keadaan yang timbul setelah perjanjian dibuat dan tidak dapat diperkirakan. Asas ini menyatakan seorang hanya dapat dimintai pertanggungjawaban jika memang dirinya bersalah. Ada dua cara untuk menyatakan seorang bersalah, pertama, kesalahan terhadap seseorang harus dibuktikan melalui putusan pengadilan atau kedua bisa juga pernyataan bersalah itu datang dari orang yang bersalah melalui pengakuannya sehingga pertanggung jawabannya dapat dilakukan dengan sukarela atau tanpa paksaan;
24. Bahwa prinsipnya semua orang hanya dapat dimintai pertanggung jawaban jika dirinya melakukan kesalahan. Dalam hukum perdata ada dua model pertanggung jawaban, pertama pertanggung jawaban karena kesalahan dan pertanggung jawaban mutlak. Pertanggungjawaban mutlak tidaklah meniadakan kesalahan tetapi membalikkan beban pembuktian kepada pelaku. Dari dua bentuk pertanggungjawaban di atas maka jelas tidak ada pertanggungjawaban tanpa kesalahan. Kedua model pertanggungjawaban ini tidak diakomodir dalam UU Hak Tanggungan khususnya pasal *a quo*, karenanya mengakibatkan tertutupnya ruang bagi Debitor untuk menyatakan dirinya tidak bersalah;
25. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka secara nyata ketentuan Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan sepanjang frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap” serta frasa “cidaera janji” tidak memberikan perlindungan hukum, keadilan, dan kepastian hukum bagi Pemberi Hak Tanggungan (Debitor) sehingga bertentangan dengan UUD 1945 khususnya Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), dan Pasal

28H ayat (4) sepanjang tidak dimaknai sebagaimana permohonan para Pemohon.

IV. Kesimpulan

1. Bahwa berdasarkan uraian argumentasi dalam pokok permohonan para Pemohon di atas, secara nyata pasal yang dimohonkan para Pemohon bertentangan dengan UUD 1945, sepanjang tidak dimaknai sebagaimana permohonan para Pemohon;
2. Bahwa dengan pemaknaan sebagaimana permohonan para Pemohon, hak konsitusional Pemberi Hak Tanggungan (Debitor) terlindungi dan memberikan keadilan serta perlakuan yang sama di hadapan hukum;
3. Bahwa dengan pemaknaan sebagaimana permohonan para Pemohon, pasal *a quo* akan memberikan perlindungan hukum, keadilan dan perlakuan yang sama di hadapan hukum bagi Pemberi Hak Tanggungan (Debitor) maupun Pemegang Hak Tanggungan (Kreditor).

V. Petitum

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan di atas, para Pemohon memohonkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia untuk memutuskan:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sepanjang frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap” bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai “terhadap jaminan Hak Tanggungan yang tidak ada kesepakatan tentang cedera janji (wanprestasi) karena Debitor mengalami keadaan memaksa (*Overmacht/Force Majeure*) maka Debitor diberi hak untuk membuktikannya di pengadilan sebelum eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dilakukan”;

3. Menyatakan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sepanjang frasa “cidera janji” bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai “Debitor tidak melaksanakan kewajiban perikatan dan adanya unsur kesalahan dari Debitor”;
4. Memerintahkan pemuatan putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi memiliki pendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

[2.2] Menimbang bahwa untuk membuktikan dalilnya, para Pemohon mengajukan alat bukti surat/tulisan yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-7 sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Fotokopi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
2. Bukti P-2 : Fotokopi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
3. Bukti P-3 : Fotokopi Identitas para Pemohon;
4. Bukti P-4 : Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor R04.BEP/0292/KUR/2017.A00, bertanggal 17 November 2017;
5. Bukti P-5 : Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03818/2018;
6. Bukti P-6 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 10928;
7. Bukti P-7 : Fotokopi Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019;

[2.3] Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, segala sesuatu yang terjadi di persidangan cukup ditunjuk dalam berita acara persidangan, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini.

3. PERTIMBANGAN HUKUM

Kewenangan Mahkamah

[3.1] Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 24C ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945), Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 70, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5226, selanjutnya disebut UU MK), dan Pasal 29 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076, selanjutnya disebut UU 48/2009), salah satu kewenangan konstitusional Mahkamah adalah mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar 1945.

[3.2] Menimbang bahwa oleh karena permohonan yang diajukan *a quo* adalah pengujian konstitusionalitas norma undang-undang, *in casu* Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan), terhadap UUD 1945, maka Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo*.

Kedudukan Hukum Para Pemohon

[3.3] Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 51 ayat (1) UU MK beserta Penjelasannya, yang dapat mengajukan permohonan pengujian undang-undang terhadap UUD 1945 adalah mereka yang menganggap hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya yang diberikan oleh UUD 1945 dirugikan oleh berlakunya suatu undang-undang, yaitu:

- a. perorangan warga negara Indonesia (termasuk kelompok orang yang mempunyai kepentingan sama);
- b. kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undang-undang;
- c. badan hukum publik atau privat; atau
- d. lembaga negara;

Dengan demikian, Pemohon dalam pengujian undang-undang terhadap UUD 1945 harus menjelaskan dan membuktikan terlebih dahulu:

- a. kedudukannya sebagai Pemohon sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) UU MK;
- b. ada tidaknya kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional yang diberikan oleh UUD 1945 yang diakibatkan oleh berlakunya undang-undang yang dimohonkan pengujian dalam kedudukan sebagaimana dimaksud pada huruf a.

[3.4] Menimbang bahwa Mahkamah sejak Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 006/PUU-III/2005, bertanggal 31 Mei 2005, dan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 11/PUU-V/2007, bertanggal 20 September 2007, serta putusan-putusan selanjutnya berpendirian bahwa kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) UU MK harus memenuhi lima syarat, yaitu:

- a. adanya hak dan/atau kewenangan konstitusional Pemohon yang diberikan oleh UUD 1945;
- b. hak dan/atau kewenangan konstitusional tersebut oleh Pemohon dianggap dirugikan oleh berlakunya undang-undang yang dimohonkan pengujian;
- c. kerugian konstitusional tersebut harus bersifat spesifik (khusus) dan aktual atau setidaknya-tidaknya potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi;
- d. adanya hubungan sebab-akibat antara kerugian dimaksud dengan berlakunya undang-undang yang dimohonkan pengujian;

- e. adanya kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya permohonan maka kerugian konstitusional seperti yang didalilkan tidak akan atau tidak lagi terjadi.

[3.5] Menimbang bahwa berdasarkan uraian ketentuan Pasal 51 ayat (1) UU MK dan syarat-syarat kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional sebagaimana diuraikan pada Paragraf **[3.3]** dan Paragraf **[3.4]** di atas, selanjutnya Mahkamah akan mempertimbangkan kedudukan hukum Pemohon sebagai berikut:

1. Bahwa norma undang-undang yang dimohonkan pengujian dalam permohonan *a quo* adalah norma yang terdapat dalam Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang rumusannya masing-masing adalah sebagai berikut:

Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan:

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah”;

Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan:

- (1) “Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya”;

terhadap Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945;

2. Bahwa Pemohon I dalam permohonan *a quo* menerangkan kualifikasinya sebagai warga negara Indonesia, berkedudukan sebagai Debitor (Bank Mandiri), yang merupakan suami dari Novita (pihak yang mengajukan kredit) dengan dibuktikan Akte Perjanjian Kredit Nomor R04.BEP/0292/KUR/2017.A00, bertanggal 17 November 2017 [vide bukti P-4]. Di mana Pemohon I beranggapan dengan Pembatasan Sosial Berskala

Besar (PSBB), berpotensi mengalami kerugian karena kemungkinan berkurangnya penghasilan bahkan bisa hilang sama sekali, yang mengakibatkan Pemohon I tidak mampu membayar sisa kewajibannya kepada Bank Mandiri (Kreditor) selama 6 (enam) kali cicilan ke depannya. Lebih lanjut Pemohon I menguraikan kualifikasinya maupun hak konstitusionalnya sebagaimana diatur dalam Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945, yang menurut anggapan Pemohon I dirugikan dengan berlakunya norma UU Hak Tanggungan yang dimohonkan pengujiannya;

Bahwa berdasarkan uraian anggapan kerugian konstitusionalitas Pemohon I yang telah dijelaskan sebagaimana tersebut di atas, Pemohon I beranggapan memiliki kedudukan hukum sebagai Pemohon pengujian Undang-Undang dalam perkara *a quo*, karena telah memenuhi ketentuan Pasal 51 ayat (1) UU MK beserta Penjelasannya dan syarat kerugian hak konstitusional sebagaimana tertuang dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 006/PUU-III/2005 dan Nomor 011/PUU-V/2007;

3. Bahwa Pemohon II dan Pemohon III, dalam permohonan *a quo* menerangkan kualifikasinya sebagai warga negara Indonesia, yang sudah berumur 21 (dua puluh satu) tahun dan dapat dipastikan akan memenuhi kebutuhan pokok atau kebutuhan primernya (sandang, pangan, dan papan), sehingga berdasarkan penalaran yang wajar dapat bertindak sebagai pemberi hak tanggungan, oleh karenanya secara potensial dirugikan dengan berlakunya norma pasal-pasal yang diajukan pengujian;

Berdasarkan seluruh uraian yang dikemukakan oleh Pemohon I dalam menjelaskan kedudukannya sebagaimana diuraikan di atas, menurut Mahkamah Pemohon I telah dapat menjelaskan hak-hak konstitusionalnya yang dianggap dirugikan dengan berlakunya norma undang-undang yang dimohonkan pengujian, dimana anggapan kerugian yang dimaksudkan timbul karena adanya kausalitas (*causal verband*) antara norma yang dimohonkan pengujian dan kerugian yang dianggap dialami oleh Pemohon I dengan hak-hak konstitusional Pemohon I yang dijamin oleh UUD 1945. Sehingga apabila permohonan dikabulkan maka kerugian dimaksud tidak akan terjadi, dengan demikian terlepas dari terbukti atau tidaknya inkonstitusionalitas norma UU Hak Tanggungan yang

dimohonkan pengujian, Mahkamah berpendapat Pemohon I memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan permohonan *a quo*. Sementara itu untuk Pemohon II dan Pemohon III, oleh karena beranggapan adanya kerugian konstitusional yang bersifat potensial, Mahkamah berpendapat bahwa penjelasan Pemohon II dan Pemohon III dengan mendasarkan pada penalaran yang wajar bahwa dalam usia yang telah dewasa (21 tahun) akan dipastikan mempunyai kewajiban untuk memenuhi kebutuhan primernya (sandang, pangan, dan papan) dan atas kebutuhan tersebut dalam keadaan yang pada umumnya setiap manusia membutuhkannya, dan dengan mendasarkan pada hak ekonomi yang dijamin oleh Undang-Undang Dasar 1945 tidak tertutup kemungkinan Pemohon II dan Pemohon III dapat menjadi pihak pemberi hak tanggungan. Oleh karena itu sepanjang dalam batas-batas anggapan kerugian konstitusional yang bersifat potensial, Mahkamah dapat menerima penjelasan Pemohon II dan III. Di samping itu, anggapan kerugian konstitusional yang potensial demikian secara spesifik telah dapat diterangkan oleh Pemohon II dan Pemohon III, yaitu anggapan kerugian konstitusional dengan berlakunya Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang dilakukan pengujian. Terlebih telah dapat dijelaskannya korelasi atau fakta yang menunjukkan adanya kausalitas (*causal verband*) antara anggapan kerugian potensial yang dialami oleh Pemohon II dan Pemohon III dengan berlakunya pasal-pasal yang dimohonkan pengujian dalam perkara *a quo*. Oleh karena itu terhadap Pemohon II dan Pemohon III, Mahkamah berpendapat memiliki kedudukan hukum untuk bertindak sebagai Pemohon dalam permohonan *a quo*.

[3.6] Menimbang bahwa oleh karena Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo* dan Pemohon I, Pemohon II, dan Pemohon III memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan permohonan *a quo* (selanjutnya disebut para Pemohon), oleh karenanya Mahkamah selanjutnya akan mempertimbangkan pokok permohonan.

Pokok Permohonan

[3.7] Menimbang bahwa dalam mendalilkan inkonstitusionalitas Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan, para Pemohon mengemukakan

dalil-dalil permohonan yang pada pokoknya sebagai berikut (alasan-alasan para Pemohon selengkapnya telah dimuat dalam bagian Duduk Perkara Putusan ini):

1. Bahwa menurut para Pemohon, ketentuan Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan pada prinsipnya memberikan jaminan dan perlindungan serta kepastian hukum terhadap pemegang Hak Tanggungan (kreditor), yang berakibat melemahkan posisi debitor di hadapan hukum sebagai pemberi Hak Tanggungan;
2. Bahwa menurut para Pemohon, maksud dan tujuan diberikannya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan dalam Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan adalah untuk melindungi kepentingan kreditor pada saat debitor cidera janji tanpa melihat alasan debitor tidak melaksanakan kewajibannya. Sertifikat Hak Tanggungan tidak memiliki fungsi atau tidak berarti jika debitor tetap melaksanakan kewajibannya. Oleh karenanya, sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial *inheren* dengan cidera janji atau wanprestasi yang terdapat dalam Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan;
3. Bahwa menurut para Pemohon ketentuan sepanjang frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap” serta frasa “cidera janji” tidak memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum kepada debitor sebagaimana yang diatur dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945;
4. Bahwa dengan legitimasi Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan kepada kreditor untuk melaksanakan eksekusi langsung terhadap benda jaminan Hak Tanggungan yang memberikan hak kepada kreditor pada Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang dapat melaksanakan eksekusi dengan cara parate eksekusi (menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan) atau pelaksanaan titel eksekutorial;
5. Bahwa menurut para Pemohon, ketentuan Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan khususnya frasa “kekuatan eksekutorial” dalam hal konteks eksekusi objek Hak Tanggungan dan frasa “sama dengan putusan

pengadilan” telah menempatkan kreditor sebagai pihak yang paling dikuatkan karena dapat melakukan eksekusi sendiri (*parate eksekusi*) secara serta merta tanpa memberi ruang kepada debitor untuk melakukan pembelaan di hadapan hukum walaupun disebabkan oleh keadaan memaksa atau *overmacht*. Sedangkan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan menempatkan kreditor seolah-olah menjadi hakim bagi debitor yang berwenang memutuskan apakah debitor cidera janji atau wanprestasi atau tidak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945;

6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil permohonan di atas, para Pemohon memohon agar Mahkamah mengabulkan permohonan para Pemohon dengan menyatakan:
 - a. Bahwa Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan sepanjang frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap” bertentangan dengan UUD 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai “terhadap jaminan Hak Tanggungan yang tidak ada kesepakatan tentang cidera janji (*wanprestasi*) karena debitor mengalami keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) maka debitor diberi hak untuk membuktikannya di pengadilan sebelum eksekusi jaminan Hak Tanggungan dilakukan”;
 - b. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan sepanjang frasa “cidera janji” bertentangan dengan UUD 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai “debitor tidak melaksanakan kewajiban perikatan dan adanya unsur kesalahan dari debitor”.

[3.8] Menimbang bahwa untuk mendukung dan membuktikan dalilnya, para Pemohon telah mengajukan alat bukti surat/tulisan yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-7, yang selengkapny telah dimuat dalam bagian Duduk Perkara.

[3.9] Menimbang bahwa oleh karena permohonan *a quo* telah jelas, Mahkamah berpendapat tidak terdapat urgensi dan relevansinya untuk meminta keterangan pihak-pihak sebagaimana disebutkan dalam Pasal 54 UU MK.

[3.10] Menimbang bahwa Mahkamah setelah membaca secara saksama permohonan para Pemohon, memeriksa bukti-bukti yang diajukan sebagaimana diuraikan pada Paragraf **[3.8]**, dan mempertimbangkan argumentasi para Pemohon, Mahkamah selanjutnya akan mempertimbangkan dalil pokok permohonan para Pemohon.

[3.11] Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut dalil-dalil permohonan para Pemohon, Mahkamah terlebih dahulu akan mempertimbangkan hal-hal yang berkaitan dengan prinsip-prinsip Hak Tanggungan, sebagai berikut:

[3.11.1] Bahwa hak tanggungan 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 atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain [vide Pasal 1 ayat (1) UU Hak Tanggungan]. Secara universal perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang piutang. Adapun sifat *accessoir* mengandung arti perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya, yang dalam hal ini termasuk perjanjian yang berkaitan dengan Hak Tanggungan. Lebih lanjut dalam konteks perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian *accessoir* yang dimaksudkan adalah perjanjian pinjam-meminjam atau utang piutang, yang diikuti dengan perjanjian tambahan sebagai jaminan, dengan tujuan agar perjanjian *accessoir* tersebut dapat menjamin keamanan kreditor;

Berkenaan dengan sifat *accessoir* yang berkaitan dengan hak tanggungan ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menyatakan:

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

1. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
2. Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminkan dalam tangan siapa pun objek itu berada;
3. Hak Tanggungan selalu melekat asas spesialitas dan publisitas yang dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
4. Hak Tanggungan memberi kemudahan dan kepastian di dalam pelaksanaan eksekusinya;

Lebih lanjut secara doktriner dan universal dapat dijelaskan, bahwa selain sebagai jaminan kebendaan, Hak Tanggungan selain mempunyai ciri-ciri sebagaimana tersebut di atas, juga mempunyai sifat-sifat sebagai hak kebendaan yang selalu melekat, yaitu:

1. Sifat Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi atau dengan kata lain Hak Tanggungan tidak dapat dipisah-pisahkan. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UU Hak Tanggungan, yang selanjutnya membawa konsekuensi yuridis, bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Oleh karenanya dengan telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Dengan demikian, meskipun telah ada pelunasan sebagian dari hutang debitor tidak menyebabkan terbebasnya dari sebagian objek Hak Tanggungan;
2. Hak Tanggungan mengandung sifat *royal parsial* sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UU Hak Tanggungan yang merupakan penyimpangan dari sifat Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi;
3. Hak Tanggungan mengikuti benda yang dijaminkan (*droit de suite*) dalam tangan siapa pun berada. Hal ini diatur secara tegas dalam Pasal 7 UU Hak Tanggungan yang menyatakan, bahwa *Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada*. Sifat ini merupakan

salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji;

4. Hak Tanggungan mempunyai sifat bertingkat (terdapat perintah yang lebih tinggi di antara kreditor pemegang Hak Tanggungan). Dengan sifat ini, maka pemberi jaminan atau pemilik benda yang menjadi objek Hak Tanggungan masih mempunyai kewenangan untuk dapat membebaskan lagi benda yang sama yang telah menjadi objek Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu lainnya, sehingga akan terdapat peringkat kreditor pemegang Hak Tanggungan;
5. Hak Tanggungan membebani hak atas tanah tertentu (asas spesialisitas) sebagaimana diatur dalam Pasal 11 *juncto* Pasal 8 UU Hak Tanggungan. Asas spesialisitas ini mengharuskan bahwa Hak Tanggungan hanya membebani hak atas tanah tertentu saja dan secara spesifik uraian mengenai objek dari Hak Tanggungan itu dicantumkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
6. Hak Tanggungan wajib didaftarkan (asas publisitas), artinya pemberian Hak Tanggungan harus atau wajib diumumkan atau didaftarkan, sehingga pemberian Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui secara terbuka oleh pihak ketiga dan terdapat kemungkinan mengikat pula terhadap pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
7. Hak Tanggungan dapat disertai janji-janji tertentu yang dicantumkan dalam APHT. Hal ini diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UU Hak Tanggungan, bahwa Hak Tanggungan dapat diberikan dengan atau tanpa disertai dengan janji-janji tertentu, bila disertai dengan janji, maka hal itu dicantumkan di dalam APHT;

[3.11.2] Bahwa selain defenisi, asas, ciri-ciri, serta sifat-sifat Hak Tanggungan sebagaimana diuraikan pada Paragraf **[3.11.1]** tersebut di atas, secara universal esensi Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan untuk diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Artinya, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor

sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Dengan demikian, kreditor dalam hal ini memiliki hak *privilege* sebagai konsekuensi “kekuatan eksekutorial” yang melekat pada sifat hak tanggungan tersebut. Selain itu, sebagaimana telah diuraikan di atas, Hak Tanggungan menurut sifatnya juga merupakan perjanjian ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahirannya dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Salah satu ciri Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitur cidera janji.

[3.12] Menimbang bahwa setelah mencermati prinsip-prinsip Hak Tanggungan sebagaimana diuraikan pada Paragraf **[3.11.1]** dan **[3.11.2]** di atas, selanjutnya Mahkamah akan mempertimbangkan dalil-dalil para Pemohon berkenaan dengan inkonstitusionalitas norma Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan, yang menurut para Pemohon memberikan hak kepada kreditor untuk melaksanakan eksekusi langsung terhadap benda jaminan Hak Tanggungan. Adapun hak yang dimaksudkan adalah hak yang melekat pada kreditor, sebagaimana diatur dalam norma Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang dapat melaksanakan eksekusi dengan cara parate eksekusi (menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan) atau pelaksanaan titel eksekutorial, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

[3.12.1] Bahwa setelah Mahkamah mencermati secara saksama, salah satu dalil para Pemohon adalah mempersoalkan substansi yang berkaitan dengan frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan adalah inkonstitusional, sepanjang tidak dimaknai “terhadap jaminan Hak Tanggungan yang tidak ada kesepakatan tentang cidera janji (wanprestasi), karena debitur mengalami keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*), maka debitur diberi hak untuk membuktikannya di pengadilan, sebelum

eksekusi hak tanggungan dilakukan". Terhadap dalil para Pemohon tersebut, apabila dicermati dan dikaitkan dengan sifat dan prinsip-prinsip Hak Tanggungan yang melekat pada Hak Tanggungan tersebut, maka dapat ditemukan bahwa sifat dan prinsip-prinsip Hak Tanggungan tersebut baik secara filosofis maupun doktriner telah diadopsi menjadi undang-undang dan hal tersebut menjadi salah satu karakteristik yang membedakan dengan jenis jaminan hak kebendaan yang lainnya. Oleh karena masing-masing jaminan hak kebendaan mempunyai sifat dan prinsip yang berbeda, maka hal demikian membawa konsekuensi Mahkamah harus benar-benar cermat di dalam mempertimbangkan substansi dari permohonan para Pemohon *a quo*, sehingga tidak boleh bergeser dari karakteristik jaminan Hak Tanggungan;

Bahwa lebih lanjut dapat dijelaskan, hakikat sesungguhnya yang diinginkan para Pemohon adalah adanya syarat tambahan berkaitan dengan frasa "kekuatan eksekutorial" dan frasa "sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap", dengan syarat yang pada pokoknya apabila tidak diperjanjikan tentang kesepakatan "cidera janji", maka eksekusi terhadap Hak Tanggungan tersebut tidak dapat serta merta dilaksanakan dan harus dibuktikan terlebih dahulu debitur telah melakukan "cidera janji" karena adanya keadaan yang memaksa (*overmacht/force majeure*) di pengadilan. Berkenaan dengan dalil para Pemohon *a quo*, sebelum menjawab isu konstitusionalitas yang dipermasalahkan para Pemohon, penting bagi Mahkamah menjelaskan terlebih dahulu, bahwa secara universal Hak Tanggungan adalah salah satu jenis jaminan kebendaan yang bersumber dari adanya perjanjian. Dengan demikian konsekuensi yuridisnya, maka para pihak terikat dengan substansi yang telah dituangkan dalam klausul-klausul perjanjian, termasuk segala hal yang tidak terbatas dapat dimasukkan dalam materi perjanjian, sepanjang tidak melanggar kesusilaan, ketertiban umum, dan tidak melanggar undang-undang. Oleh karena itu dalam perspektif perjanjian jaminan Hak Tanggungan, esensi yang mendasar adalah pihak debitur telah sepakat untuk menyerahkan benda berupa tanah miliknya kepada kreditor sebagai jaminan kebendaan dalam bentuk Hak Tanggungan, sebagai jaminan pelunasan hutangnya. Namun lazimnya dalam sebuah perjanjian tentunya diikuti dengan syarat-syarat lain yang melengkapi perjanjian dimaksud secara utuh yang menyesuaikan dengan ciri dan sifat dari obyek perjanjian itu sendiri. Dalam

konteks jaminan Hak Tanggungan tentunya perjanjian dimaksud menyesuaikan dengan ciri, sifat, dan karakteristik jaminan Hak Tanggungan pada umumnya, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang;

Bahwa selanjutnya, terhadap keadaan yang memaksa (*overmacht/force majeure*) yang tidak dimasukkan dalam klausul perjanjian dan kemudian dapat dijadikan alasan untuk ditundanya eksekusi dari obyek Hak Tanggungan serta harus dibuktikan terlebih dahulu “cidera janji” tersebut di pengadilan, sebagaimana dalil para Pemohon, Mahkamah dalam hal ini mempertimbangkan lebih lanjut, sebagaimana uraian di bawah ini;

[3.12.2] Bahwa secara doktriner sebuah perjanjian tidak dapat dipenuhi oleh salah satu pihak karena adanya kelalaian dan keadaan yang memaksa (*overmacht/force majeure*). Demikian halnya dalam perjanjian jaminan Hak Tanggungan tidak dapat dipenuhi perjanjian dikarenakan debitor lalai atau adanya keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*). Secara terminologi dan dalam perspektif Hak Tanggungan, yang dimaksud dengan keadaan memaksa ialah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh pihak debitor karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perjanjian. Dari pengertian keadaan yang memaksa (*overmacht/force majeure*) tersebut, elemen yang mendasar adalah keadaan atau peristiwa yang menyebabkan keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) yang tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perjanjian. Oleh karena itu berkaitan dengan dalil para Pemohon yang berargumentasi meskipun keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) tidak dimasukkan dalam klausul perjanjian, maka debitor yang “cidera janji” karena keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) harus dibuktikan di pengadilan. Terhadap hal tersebut, keadaan memaksa adalah keadaan yang tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perjanjian. Oleh karena itu sesuatu yang wajar, apabila dalam sebuah perjanjian tidak mencantumkan jenis atau keadaan yang memaksa (*overmacht/force majeure*) dalam bagian klausul perjanjian pada waktu dibuat, meskipun hal ini tidak menutup kemungkinan dalam perjanjian-perjanjian tertentu juga ada yang mencantumkan antisipasi akan klausul keadaan memaksa dimaksud dalam bagian klausul perjanjiannya;

Bahwa lebih lanjut berkaitan dengan uraian fakta tersebut, terlepas dimasukkan atau tidaknya dalam klausul perjanjian tentang keadaan memaksa tersebut, Mahkamah berpendapat tidak menghilangkan hak konstitusional debitor, dalam hal ini, sebagaimana didalilkan para Pemohon, untuk membuktikan terlebih dahulu, baik pada tahap musyawarah dengan kreditor (non-litigasi) maupun pada proses peradilan dalam hal debitor menggunakan upaya hukum perlawanan/gugatan. Sebab, pada hakikatnya siapapun dapat mendalilkan suatu hak atau peristiwa, sebagaimana ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata, yang menyatakan: “setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”;

[3.12.3] Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut, sebenarnya tanpa harus mengubah konstruksi dan/atau dengan pemaknaan secara bersyarat terhadap norma Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan, khususnya terhadap frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap” untuk diberlakukan secara bersyarat dengan pemaknaan “terhadap jaminan Hak Tanggungan yang tidak ada kesepakatan tentang cedera janji (wanprestasi), karena debitor mengalami keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*), sebenarnya debitor oleh undang-undang telah dijamin haknya untuk membuktikan, baik pada tahap musyawarah (non-litigasi) maupun upaya hukum perlawanan/gugatan di pengadilan sebelum eksekusi hak tanggungan dilakukan dengan menggunakan instrumen Pasal 1865 KUH Perdata, sebagaimana telah diuraikan di atas. Dengan demikian telah jelas, bahwa apabila debitor merasa mengalami adanya peristiwa atau keadaan yang bersifat memaksa (*overmacht/force majeure*) dan hal tersebut diyakini sebagai alasan tidak dapat memenuhinya kewajiban yang ada dalam perjanjian, meskipun tidak dimasukkan dalam klausul perjanjian, maka undang-undang menjamin kepada siapapun untuk membuktikan, baik pada tahap musyawarah (non-litigasi) maupun melalui upaya hukum perlawanan/gugatan;

Berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut, sesungguhnya telah jelas pula, bahwa norma Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan *a quo* tidak menghilangkan hak konstitusional debitor. Sebab, unsur-unsur yang menjadi sifat

dan ciri dalam Hak Tanggungan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan karakteristik yang melekat dalam Hak Tanggungan adalah merupakan syarat formal yang bersifat fundamental dan absolut Hak Tanggungan. Sementara itu, pemberlakuan pemaknaan secara bersyarat pada frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap” yang diinginkan oleh para Pemohon adalah syarat yang bersifat tambahan yang berada dalam ruang lingkup implementasi yang dapat diakomodir dalam bingkai kebebasan berkontrak yang menjadi salah satu syarat “kesepakatan” sahnyanya sebuah perjanjian. Artinya, ada atau tidak adanya kesepakatan antara debitor dengan kreditor tentang adanya keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) di dalam perjanjian, sesungguhnya tidak mengurangi hak konstitusional debitor untuk menempuh upaya hukum dengan mengajukan perlawanan atau gugatan di pengadilan dengan mendalilkan adanya keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) dan hal tersebut sekaligus dapat menjadi dasar/alasan kreditor, atau eksekusi yang melalui bantuan ketua pengadilan negeri dan/atau kantor lelang untuk menunda pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan dimaksud;

Bahwa dengan argumentasi Mahkamah demikian, akan memperjelas, bahwa kekhawatiran para Pemohon dan debitor pada umumnya, dapat diakomodir dalam tataran implementasi untuk dimasukkan ke dalam substansi kesepakatan sebelum para pihak membuat perjanjian. Sebab dengan menambahkan klausul dalam syarat-syarat perjanjian dan sepanjang telah disepakati oleh para pihak, yang merupakan bentuk aktualisasi prinsip kebebasan berkontrak yang merupakan salah satu syarat sahnyanya sebuah perjanjian [vide Pasal 1320 KUH Perdata], maka sepanjang tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum, dan undang-undang [vide Pasal 1337 KUH Perdata], perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya atau dengan kata lain perjanjian tersebut menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya [asas *pacta sunt servanda*, vide Pasal 1338 KUH Perdata]. Dengan demikian, apabila ada persoalan yang muncul kemudian dan demi kepastian hukum, maka para pihak yang merasa dirugikan haknya dapat menyelesaikan persoalan tersebut hingga sampai pengadilan yang ruang lingkungannya luas di dalam menyelesaikan sengketa perdata. Sehingga dalam konteks permohonan para Pemohon *a quo*, sebelum ada rencana pelaksanaan

eksekusi terhadap Hak Tanggungan para pihak khususnya debitor dapat mendapatkan kepastian dan keadilan hukum dengan penyelesaian baik musyawarah hingga upaya hukum perlawanan/gugatan untuk mendapat putusan pengadilan sebelum eksekusi Hak tanggungan dilaksanakan. Demikian halnya apabila debitor dengan kreditor tidak membuat klausul keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) sebagai salah satu klausul dalam perjanjian, bukan berarti debitor kehilangan haknya untuk mendapatkan kesempatan menggunakan haknya tersebut hingga mengajukan perlawanan/gugatan di pengadilan. Dengan demikian proses “pembelaan diri” dari debitor tersebut, terlebih apabila hingga sampai pada upaya hukum perlawanan/gugatan, maka hal tersebut sekaligus dapat menjadi dasar untuk ditundanya pelaksanaan eksekusi oleh kreditor, termasuk yang melalui bantuan ketua pengadilan negeri dan/atau kantor lelang;

Bahwa di samping argumentasi sebagaimana diuraikan di atas, sebenarnya dalam tataran empirik, sekalipun perjanjian antara debitor dengan kreditor tidak memperjanjikan secara khusus tentang keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*), lembaga yang akan melakukan eksekusi lelang atas Hak Tanggungan, baik oleh kreditor yang akan melakukan “parate eksekusi” (menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum maupun yang meminta bantuan ketua pengadilan negeri dan/atau kantor lelang), akan selalu menggunakan mekanisme tahapan-tahapan yang bukan serta-merta kreditor menggunakan kewenangan tunggalnya untuk melaksanakan eksekusi dengan mengabaikan hak-hak debitor. Dengan kata lain, secara faktual apabila kreditor akan menggunakan haknya untuk melaksanakan eksekusi langsung terhadap benda jaminan Hak Tanggungan yang dapat dilaksanakan dengan cara “parate eksekusi”, harus melewati proses yang berisi tahapan-tahapan sebagaimana yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, seperti halnya melalui bantuan ketua pengadilan negeri dan/atau pelelangan melalui kantor lelang. Dan, di sanalah tahapan-tahapan itu akan dimulai, di antaranya seperti teguran/peringatan (*aanmaning*), kemudian tahapan sita eksekusi dan lain-lain yang setiap tahapan itulah debitor dan kreditor mempunyai kesempatan yang sama untuk mencapai kesepakatan terhadap adanya persoalan yang ada, termasuk apabila debitor mendalilkan adanya keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*), dapat menjadi alasan untuk ditundanya eksekusi terhadap jaminan Hak

Tanggungan, hingga debitor dapat menggunakan upaya hukum dengan mengajukan perlawanan/gugatan di pengadilan;

Selanjutnya dapat dijelaskan juga, selain cara eksekusi sebagaimana diuraikan tersebut di atas, sesungguhnya pelelangan terhadap obyek jaminan Hak Tanggungan juga dapat dilakukan secara di bawah tangan sepanjang disepakati kreditor dan debitor, jika dengan cara tersebut dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan kedua belah pihak [vide Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan], meskipun pilihan lelang dengan cara terakhir ini tidak berkaitan langsung dengan adanya sengketa dengan alasan adanya cedera janji yang disebabkan karena keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*);

Bahwa dengan uraian penjelasan di atas, maka akan tampak jelas eksekusi yang dilaksanakan oleh kreditor dengan cara parate eksekusi, baik yang didasarkan pada ketentuan Pasal 6, maupun yang berkaitan dengan Pasal 14 ayat (3), serta Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan, menunjukkan bahwa kreditor pemegang obyek Hak Tanggungan tidak dapat secara sewenang-wenang melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan Hak Tanggungan tanpa melibatkan pihak lain. Terlebih dalam setiap tahapan, debitor selalu dilibatkan terutama pada tahap awal sebelum dilaksanakannya eksekusi, di mana debitor akan mendapatkan kesempatan yang cukup untuk melakukan “pembelaan diri” sebelum pada akhirnya akan dilakukan eksekusi baik melalui bantuan ketua pengadilan negeri dan/atau kantor lelang;

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana ditegaskan di atas, kekhawatiran para Pemohon atau debitor dengan tidak adanya pemaknaan yang mengatur kewenangan eksekusi yang dapat dilakukan oleh kreditor atau dengan cara parate eksekusi, yang dapat merugikan kepentingan debitor apabila frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”, diberlakukan secara bersyarat, sebagaimana yang didalilkan oleh para Pemohon menjadi tidak beralasan. Terlebih dengan uraian pertimbangan tersebut, sekaligus juga memperjelas, bahwa persoalan kontitusionalitas norma yang dimohonkan pengujian oleh para Pemohon, sesungguhnya bukan terletak pada konstitusionalitas norma dari Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan. Namun, persoalan sebenarnya terletak pada upayaantisipasi akan penerapan klausul perjanjian yang dibuat debitor dengan kreditor,

dengan merujuk prinsip kebebasan berkontrak [vide Pasal 1320 KUH Perdata] dan prinsip perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya [asas *pacta sunt servanda*, vide Pasal 1338 KUH Perdata]. Di samping upaya hukum maksimal yang dapat dipilih oleh debitor sekalipun tidak diperjanjikan, dengan mendasarkan pada Pasal 1865 KUH Perdata, sebagaimana telah diuraikan pada pertimbangan hukum di atas;

Bahwa sebelum Mahkamah sampai pada kesimpulan, 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) Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UU Fidusia), yang menurut para Pemohon tepat dijadikan rujukan untuk memaknai yang sama frasa “cidera janji” dalam 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 debitor 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 debitor 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 debitor 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 debitor mempermasalahkan “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;

[3.12.4] Bahwa para Pemohon selanjutnya 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 “debitor tidak melaksanakan kewajiban perikatan dan adanya unsur kesalahan dari debitor”. 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 [vide posita para Pemohon angka 12 hal. 15];

Terhadap dalil para Pemohon tersebut, menurut Mahkamah oleh karena frasa “cidera janji” yang berkaitan dengan debitor tidak dapat memenuhi kewajiban, seperti yang telah diperjanjikan dengan kreditor dikarenakan adanya keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*), sebagaimana telah dipertimbangkan dalam uraian pertimbangan hukum pada Paragraf **[3.12.1]**, Paragraf **[3.12.2]**, dan Paragraf **[3.12.3]**, di mana hal tersebut bukan berkaitan dengan inkonstitusionalitas norma, akan tetapi berkaitan erat dengan persoalan

pemaknaan yang sesungguhnya bisa diakomodir dalam klausul perjanjian antara debitor 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 setidak-tidaknya terbukti adanya kelalaian atau kesalahan debitor karena tidak memenuhi kewajiban sesuai yang diperjanjikan;

Bahwa dengan uraian pertimbangan hukum tersebut, sebenarnya tampak jelas dalil para Pemohon pada Petitum angka 2 yang berkaitan dengan inkonstitusionalitas Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan, tidak berbeda atau setidak-tidaknya masih berkaitan erat dengan dalil para Pemohon pada Petitum

angka 1 yang berkaitan dengan inkonstitusionalitas Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan. Kejelasan dimaksud dapat ditarik dari esensi mendasar yang dipersoalkan oleh para Pemohon terhadap inkonstitusionalitas kedua norma pasal tersebut adalah untuk dapat dilakukannya eksekusi Hak Tanggungan oleh kreditor harus dibuktikan kesalahan debitor, khususnya telah adanya “*cidera janji*” yang disebabkan adanya keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) yang dibuktikan terlebih dahulu di pengadilan, meskipun tidak diperjanjikan dalam perikatan dan adanya fakta debitor tidak melaksanakan kewajiban perikatan dan adanya unsur kesalahan debitor. Di mana keduanya adalah bentuk keberatan para Pemohon yang dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan *a quo* dalam upaya untuk memperkuat dalilnya berkaitan dengan inkonstitusionalitas Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan. Terhadap keduanya Mahkamah telah mempertimbangkan sebagaimana terurai pada Paragraf [3.12.1], Paragraf [3.12.2], dan Paragraf [3.12.3] tersebut di atas. Bahkan sesungguhnya dalam tataran empirik hal tersebut akan dipertimbangkan oleh kreditor, khususnya ketua pengadilan negeri dan/atau kantor lelang untuk menunda pelaksanaan eksekusi. Namun demikian pilihan untuk menunggu adanya putusan pengadilan sangat tergantung ada atau tidaknya perlawanan/gugatan yang diajukan oleh debitor di pengadilan. Oleh karena itu ketika debitor mengajukan perlawanan/gugatan, maka sudah jelas ketua pengadilan dan/atau kantor lelang akan menunda eksekusi dimaksud. Kalaupun eksekusi tetap dilaksanakan, padahal terhadap perkara yang bersangkutan masih ada persoalan hukum, maka hal tersebut merupakan persoalan yang berkaitan dengan penerapan norma dan bukan menjadi kewenangan Mahkamah untuk menilainya;

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

[3.13] Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum di atas, Mahkamah berpendapat bahwa dalil para Pemohon tidak beralasan menurut hukum untuk seluruhnya.

4. KONKLUSI

Berdasarkan penilaian atas fakta dan hukum sebagaimana diuraikan di atas, Mahkamah berkesimpulan:

- [4.1]** Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo*;
- [4.2]** Para Pemohon memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan permohonan *a quo*;
- [4.3]** Pokok permohonan tidak beralasan menurut hukum untuk seluruhnya.

Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 70, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5226), dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076);

5. AMAR PUTUSAN

Mengadili:

Menolak permohonan para Pemohon untuk seluruhnya.

Demikian diputus dalam Rapat Permusyawaratan Hakim oleh sembilan Hakim Konstitusi yaitu Anwar Usman selaku Ketua merangkap Anggota, Aswanto, Suhartoyo, Wahiduddin Adams, Manahan M.P. Sitompul, Arief Hidayat, Daniel Yusmic P. Foekh, Enny Nurbaningsih, dan Saldi Isra, masing-masing sebagai Anggota, pada hari **Senin**, tanggal **lima belas**, bulan **Juni**, tahun **dua ribu dua puluh**, yang diucapkan dalam Sidang Pleno Mahkamah Konstitusi terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **dua puluh tujuh**, bulan **Agustus**, tahun **dua ribu dua puluh**, selesai diucapkan **pukul 12.06 WIB**, oleh sembilan Hakim Konstitusi yaitu Anwar Usman selaku Ketua merangkap Anggota, Aswanto, Suhartoyo, Wahiduddin Adams, Manahan M.P. Sitompul, Arief Hidayat, Daniel Yusmic P.

Foekh, Enny Nurbaningsih, dan Saldi Isra, masing-masing sebagai Anggota, dengan dibantu oleh Wilma Silalahi sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Pemohon, Dewan Perwakilan Rakyat atau yang mewakili, Presiden atau yang mewakili.

KETUA,

ttd.

Anwar Usman

ANGGOTA-ANGGOTA,

ttd.

Aswanto

ttd.

Suhartoyo

ttd.

Wahiduddin Adams

ttd.

Manahan M.P. Sitompul

ttd.

Arief Hidayat

ttd.

Daniel Yusmic P. Foekh

ttd.

Enny Nurbaningsih

ttd.

Saldi Isra

PANITERA PENGGANTI,

ttd.

Wilma Silalahi



Panitera
Muhidin - NIP 19610818 198302 1 001
Digital Signature

Jln. Medan Merdeka Barat No. 6 Jakarta Pusat 10110
Telp: 021-23529000 Fax: 021-3520177
Email: office@mkri.id

Keterangan:

- Salinan sesuai dengan aslinya
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (*digital signature*) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.