

ASLI

PERBAIKAN PERMOHONAN	
NO.	208 /PUU- XX - 111 /20 25
Hari	: Kamis
Tanggal	: 20 November 2025
Jam	: 11.12 WIB

**PERMOHONAN PENGUJIAN MATERI UNDANG-UNDANG
REPUBLIK INDONESIA NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK
TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG
BERKAITAN DENGAN TANAH**

**Disusun Oleh:
Siti Aisah, S.Pd
Tahun 2025**

Brebes, 17 November 2025

Kepada Yth.

KETUA MAHKAMAH KONSTITUSI REPUBLIK INDONESIA

Jl. Medan Merdeka Barat No. 6 Jakarta Pusat 10110

Hal: Permohonan Pengujian Materi Pasal 6 dan Pasal 14 ayat (2) serta Penjelasan Pasal 6 dan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia 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.

Perkenankanlah saya **Siti Aisah, S.Pd.**, pekerjaan wiraswasta dan beralamat di [REDACTED]

[REDACTED] Dalam hal ini bertindak untuk atas nama **Diri Sendiri** selanjutnya disebut "PEMOHON";

Dengan ini mengajukan permohonan pengujian materiil terhadap materi muatan Pasal 6, Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) serta Penjelasan Pasal 6, Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah [Bukti P – 1] terhadap Pasal 1 ayat (3), Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), 28H ayat (2), 28H ayat (4), Pasal 33 ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ("UUD 1945") [Bukti P – 2].

I. KEWENANGAN MAHKAMAH KONSTITUSI

1. Bahwa berdasarkan ketentuan yang termaktub dalam Pasal 24 ayat (2) UUD NRI 1945 menyatakan:
"Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang di bawahnya dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi."
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 24C ayat (1) UUD NRI Tahun 1945, menyatakan bahwa:
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 tentang hasil pemilihan umum

3. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 98, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4316) sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 216, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6554) (untuk selanjutnya disebut **UU MK**), menyatakan bahwa 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

Bahwa Mahkamah Konstitusi dibentuk memiliki fungsi antara lain sebagai lembaga pengawal konstitusi (*the guardian of the constitution*), lembaga demokrasi pengimbang dan pengarah sistem demokrasi, lembaga penafsir tertinggi atas ketentuan konstitusi (*the sole and the highest interpreter of the constitution*) dan lembaga penjaga hak-hak konstitusional warga negara (*the protector of constitutional rights of the citizens*). Maka apabila dalam proses pembentukan undang-undang terdapat hal-hal yang bertentangan dengan konstitusi apalagi sampai melanggar hak konstitusional warga negara Indonesia, maka Mahkamah Konstitusi dapat membatalkan secara menyeluruh ataupun bersyarat Pasal dari undang-undang yang diuji sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 57 ayat (1) dan (2) UU MK, yang menyatakan:

- 1) Putusan Mahkamah Konstitusi yang amar putusannya menyatakan bahwa materi muatan ayat, pasal, dan/atau bagian undang-undang bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, materi muatan ayat, pasal, dan/atau bagian undang-undang tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
- 2) Putusan Mahkamah Konstitusi yang amar putusannya menyatakan bahwa pembentukan undang-undang dimaksud tidak memenuhi

ketentuan pembentukan undang-undang berdasarkan Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, undang- undang tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.”

4. Bahwa berdasarkan ketentuan 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) (untuk selanjutnya disebut **UU Kekuasaan Kehakiman**) menyatakan bahwa
5. 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”.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801) (untuk selanjutnya disebut **UU PPP**), 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 berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 2 Tahun 2021 tentang Tata Beracara Dalam Perkara Pengujian Undang-Undang, menyatakan:
 - (1) Objek Permohonan PUU adalah undang-undang dan Perppu.
 - a. Bahwa objek pengujian *a quo* yang dimohonkan oleh para pemohon merupakan undang-undang yang masih masuk dalam ruang lingkup kewenangan Mahkamah Konstitusi sebagaimana diatur dalam yang masuk dalam Pasal 24C ayat (1) UUD 1945, Pasal 29 ayat (1) UU Kekuasaan Kehakiman, Pasal 10 ayat (1) huruf a dan Pasal 51A ayat (3) UU Mahkamah Konstitusi serta Pasal 9 ayat (1) UU PPP.
7. Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, Permohonan Pemohon adalah pengujian konstiusionalitas Pasal 6, Pasal14 ayat (2) UU 4/1996

terhadap Pasal 28C ayat (2), Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (2), Pasal 28H ayat (4) dan Pasal 33 ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut.

Pasal 6 UU 4/1996 yang berbunyi:

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

Penjelasan Pasal 6 UU 4/1996

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU 4/1996 yang berbunyi:

“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Penjelasan Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3) UU 4/1996

Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap,

melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Pengujian pasal *a quo* dilakukan terhadap Pasal 1 ayat (3), Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945, Pasal 28G ayat (1) UUD NRI 1945, Pasal 28H ayat (2) UUD NRI 1945, Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 pasal 33 ayat (4) UUD NRI 1945.

II. KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PARA PEMOHON

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 51 ayat (1) UU MK 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 UU MK telah memberikan pengertian mengenai hak konstitusional yakni:

“Yang dimaksud dengan hak konstitusional adalah hak-hak yang diatur dalam UUD 1945”

2. Bahwa selanjutnya untuk memenuhi syarat kedudukan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 51 ayat (1) UU MK tersebut di atas, perlu dijelaskan mengenai kualifikasi dan kerugian konstitusional dari Pemohon.

3. Kemudian Berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 006/PUU-III/2005 jo Putusan Nomor 11/PUU-V/2007 dan Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 2 Tahun 2021 tentang Tata Beracara Dalam Perkara Pengujian Undang-Undang (PMK 2/2021) terdapat beberapa syarat agar dapat dianggap sebagai kerugian konstitusional, antara lain:
 - a. Ada hak dan/atau kewenangan konstitusional Pemohon yang diberikan oleh UUD 1945;
 - b. Hak dan/atau kewenangan konstitusional Pemohon dirugikan oleh berlakunya undang-undang atau Perppu yang dimohonkan pengujian;
 - c. Kerugian konstitusional dimaksud bersifat spesifik (khusus) dan aktual atau setidaknya-tidaknya potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi;
 - d. Ada hubungan sebab-akibat antara kerugian konstitusional dan berlakunya undang-undang atau Perppu yang dimohonkan pengujian; dan
 - e. Ada kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya Permohonan, kerugian konstitusional seperti yang didalilkan tidak lagi atau tidak akan terjadi.
4. Bahwa untuk memenuhi syarat kedudukan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) UU Mahkamah Konstitusi, Pemohon menerangkan bahwa Pemohon merupakan perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan identitas [**Bukti P-3**] yang hak-hak konstitusionalnya telah terlanggar dengan keberadaan Pasal dalam perkara a quo;
5. Bahwa Pemohon sebagai perorangan warga negara Indonesia memiliki hak-hak konstitusional yang diatur dalam UUD NRI1945, yang kemudian hak-hak tersebut telah tercederai dengan keberlakuan pasal-pasal yang pengujiannya dimohonkan oleh Pemohon. Hak-hak konstitusional yang diberikan oleh UUD 1945 kepada Pemohon yang kemudian dijadikan sebagai batu uji tersebut adalah sebagai berikut:
 - a. Pasal 1 ayat (3) yang menyatakan “Indonesia adalah negara Hukum”
 - b. Pasal 28D ayat (1) yang menyatakan “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.
 - c. Pasal 28G ayat (1) yang menyatakan “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”.

- d. Pasal 28H ayat (2) yang menyatakan “Setiap orang mendapat kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan”.
 - e. Pasal 28H ayat (4) yang menyatakan “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun.”
 - f. Pasal 33 ayat (4) yang menyatakan “Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.”
6. Bahwa Pemohon adalah pembeli lelang beritikad baik *telah menyetorkan uang jaminan sebagai peserta lelang atas lelang;*
Kode : WPA0EA
Nama BRI Slawi : 1 Bidang tanah dengan total luas 779m di Kab Brebes
Senilai : Rp 84.132.000,- (Delapan Puluh Empat Juta Seratus Tiga Puluh Dua Ribu Rupiah)
No virtual account : Bank Rakyat Indonesia 2612221092160567
Nilai Limit : Rp 420.660.000,- (Empat Ratus Dua puluh juta enam ratus enam puluh enam ribu rupiah);
7. Pemohon melakukan penawaran harga lelang tanggal 1 Desember 2021 jam 20:43:32 dengan kode penawaran KBTJWREEF3 senilai Rp 420.676.700,- (Empat ratus dua puluh juta enam ratus tujuh puluh enam ribu tujuh ratus rupiah) [**Bukti P-12**];
8. Bahwa pada tanggal 2 Desember 2021 pukul 13.00 WIB Pemohon di ruang perawatan setelah di lakukan persalinan melalui operasi Caesar mengakses akun lelang Pemohon pada website: www.lelang.go.id dan ternyata di nyatakan sebagai pemenang lelang atas nilai penawaran Pemohon oleh pejabat lelang KPKNL Tegal;
9. Bahwa Pemohon saat melakukan pembayaran surat setoran pajak

daerah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, ternyata objek lelang tersebut belum melakukan pembayaran pajak tahunan, selama 3 tahun sehingga pemohon membayar pajak tahunan tersebut, setelah itu setoran pajak daerah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan baru bisa di bayarkan oleh Pemohon melalui Bank Jateng.

10. Bahwa setelah Pemohon menyelesaikan kewajiban pembayaran pelunasan lelang dan pajak – pajak, Pemohon ke KPKNL Tegal untuk serah terima risalah lelang dan surat pengantar pengambilan dokumen asli Sertifikat Hak Milik Nomor 01459 yang terletak di Desa Karang malang Kecamatan Ketanggungan Kabupaten Brebes, Sertifikat Hak tanggungan nomor 02179/2018 kabupaten brebes provinsi Jawa tengah dan surat pengantar roya dari PT Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Slawi Kabupaten Tegal. Hal ini Secara faktual Pemohon sebagai pemenang lelang dan di buktikan dengan di terbitkannya grosse risalah lelang atas nama pemohon [**Bukti P-4**].
11. Bahwa dokumen asli tersebut berserta persyaratan administrasi lainnya oleh Pemohon di daftarkan proses roya dan balik nama atas nama Pemohon secara bertahap melalui kantor Agraria dan Pertanahan (ATR/BPN) Kabupaten Brebes.
12. Bahwa pada tanggal 20 Desember 2021, proses roya Sertifikat Hak tanggungan nomor 02179/2018 kabupaten brebes provinsi Jawa tengah dan proses balik nama atas nama Pemohon selesai, sehingga secara fakta (*de Facto*) dan secara hukum (*de jure*) Sertifikat Hak Milik Nomor 01459 yang terletak di Desa Karang malang Kecamatan Ketanggungan Kabupaten Brebes berikut segala sesuatu yang berdiri diatasnya sah milik atas nama Siti Aisah, S.Pd, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
13. Dalam hal ini Pemohon hanya menerima legalitas objek Hak Tanggungan sedangkan objek lelang masih dibawah penguasaan debitur, maka pemohon secara langsung mengalami kerugian. Kerugian yang dimaksud adalah pemohon tidak dapat menguasai objek lelang.
14. Bahwa Tanggal 6 Desember 2021 Debitur menggugat Pemohon di Pengadilan Negeri Brebes Perkara Pedata Nomor 45/Pdt.G/2021/PN.Bbs [**Bukti P-5**], Perkara Perdata Banding Nomor

284/Pdt/2022/PTSmg [Bukti P-6], dan Perkara Perdata Kasasi Nomor 765K/Pdt./2024. [Bukti P-7].

15. Selanjutnya Tanggal 6 Januari 2022 Debitur memerintahkan oranglain untuk membuat pagar keliling dengan menggunakan Bambu tanpa seijin Pemohon. Atas nama Ibu juriyah pedagang warung kopi dan Bapak Pendi usaha bengkel sepeda, menurut pengakuannya di perintahkan oleh Debitur untuk menempati objek Lelang Hak Tanggungan yang secara *De Facto* dan *De Jure* milik Pemohon. [Bukti P-8]

KERUGIAN KONSTITUSIONAL

Muatan dan Penjelasan Pasal 6, Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU 4/1996 tidak memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi Pemohon.

16. Bahwa secara konstitusional, pemenang lelang mengajukan permohonan uji materiil UU 4/1996 salah satunya didasarkan untuk memperjuangkan hak-hak pemenang lelang yang harusnya mendapat perlindungan hukum dari Negara Republik Indonesia segera menikmati harta benda yang di beli dari lelang tanpa gangguan dari pihak manapun. Perjuangan ini lahir dari hak konstitusional yang diberikan dalam Pasal 28G ayat (1) UUD NRI 1945 yang 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 asasi."
17. Bahwa objek permohonan *a quo* berkaitan dengan lelang hak tanggungan yang diperjuangkan selama ini oleh Pemohon. Kondisi *a quo* telah mengakibatkan kerugian hak konstitusional Pemohon karena debitur masih menguasai objek hak tanggungan dan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) kepada pemenang lelang dengan penalaran yang wajar dapat dipastikan menimbulkan kerugian yang nyata dan aktual, juga berpotensi sebagai ancaman serius Hak Konstitusional pemohon yang dilindungi UUD NRI 1945.

18. **Gugatan PMH terhadap pemenang lelang mengancam hak-hak dasar yang dijamin oleh konstitusi Pasal 28H ayat (4) UUD NRI 1945 bahwa Pemenang lelang yang sah memiliki hak untuk diakui kepemilikannya dan tidak diganggu gugat.**
19. Bahwa Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945 Adanya gugatan PMH yang berlarut-larut mengganggu hak pemenang lelang untuk memperoleh kepastian hukum atas transaksi yang telah dilakukannya secara sah sesuai prosedur lelang.
20. Bahwa pengujian *a quo* merupakan bentuk perjuangan pemenang lelang agar mendapatkan kepastian hukum dalam UU no 4/1996 belum memberikan kepastian hukum kepada pemenang lelang dan calon pembeli lelang hak tanggungan agar tidak memiliki ketakutan atau kekhawatiran dalam membeli lelang. Perjuangan ini berdasarkan pada Pasal 28H ayat (2) UUD NRI 1945 yang berbunyi: "Setiap orang berhak mendapat kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan". Pasal 6, Pasal 14 ayat (2), dan ayat (3) UU 4/1996 yang diujikan secara nyata menimbulkan distorsi dan pengabaian terhadap prinsip-prinsip keadilan bagi pemenang lelang. Ketentuan ini jelas telah merugikan Pemohon atas segala upayanya selama ini untuk menjadikan pemenang lelang untuk menikmati hak atas objek lelangnya tanpa gangguan dari pihak manapun.
21. Bahwa Pasal 6 UU 4/1996 memuat "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

Penjelasan Pasal 6 UU 4/1996

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang

Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

22. Bahwa Pasal 6 UU 4/1996 memberikan hak kepada kreditor untuk menjual objek lelang jika Debitur cidera janji, namun **aturan tersebut tidak merinci hak pemenang lelang**, justru menjadi titik lemah yang menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemenang lelang dengan masalah eksekusi pengosongan objek yang seharusnya menjadi kewajiban kreditor.
23. Selanjutnya pada penjelasan Pasal 6 UU 4/1996 semakin memperjelas ketidakpastian hukum bagi pemenang lelang yang beritikad baik. Ketidakjelasan ini menyebabkan pemenang lelang harus menghadapi berbagai tantangan dan biaya tambahan untuk menguasai objek yang telah di belinya secara sah.
24. Bahwa Penjelasan di Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) "Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.
25. Bahwa Kewenangan yang diberikan kepada Pemegang Hak Tanggungan (Kreditor) untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan fiat dari Ketua Pengadilan belum memberikan kepastian hukum yang kuat bagi Pemenang lelang. Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU 4/1996 secara tegas hanya memberikan jaminan kepastian hukum untuk eksekusi penjualan melalui lelang umum kepada kreditor. **Titel Eksekutorial yang melekat pada pasal ini tidak memuat tentang eksekusi pengosongan objek, sehingga menjadi sumber kerugian praktis bagi pemenang lelang.**
26. Negara sepakat Pemenang lelang dianggap pembeli beritikad baik dan

seharusnya dilindungi hukum. Namun, ketika dihadapkan pada sengketa penguasaan fisik, pemenang lelang seringkali terpaksa terlibat dalam proses hukum yang panjang, mengurangi "kepastian" yang seharusnya diperolehnya secara instan pasca lelang.

27. Bahwa akibat dari ketidakpastian hukum akibat norma penjualan lelang dalam Pasal 6, Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU 4/1996 telah menimbulkan kerugian konstitusional Pemohon dalam melindungi benda yang secara *constituendum* menjadi milik Pemenang lelang seperti yang diatur dalam Pasal 1 ayat (3), Pasal 28D ayat (1); 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (2), 28H ayat (4), dan Pasal 33 ayat (4) UUD NRI 1945;
28. Bahwa berdasarkan uraian di atas, Pemohon merasa memiliki alasan kedudukan hukum yang kuat untuk menguji konstitusionalitas pasal-pasal yang diujikan, sehingga Pemohon sepatutnya memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) dalam perkara *a quo*.
29. Adanya kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya permohonan maka kerugian konstitusional yang di dalilkan tidak akan ada atau tidak lagi terjadi. Bahwa apabila permohonan pemohon dikabulkan oleh Mahkamah Konstitusi maka hak pemenang lelang secara adil termuat jelas dalam undang – undang.

III. ALASAN PERMOHONAN (POSITA)

Alasan Permohonan *a quo* didasarkan pada 6 (enam) landasan argumentasi utama, diantaranya adalah:

- A. Perbedaan Permohonan *a quo* Dengan Permohonan Sebelumnya dan Permohonan *a quo* Tidak *Ne Bis In Idem*
- B. Pasal 6 dan Penjelasan Pasal 6 UU 4/1996 bertentangan dengan Pasal 1 ayat (3), Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945 khususnya pada unsur perlindungan dan kepastian hukum yang adil Pasal 33 ayat (4) tentang Prinsip efisiensi ekonomi berkeadilan.
- C. Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU 4/1996 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU 4/1996 bertentangan dengan Pasal 1 ayat (3), Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945 khususnya pada unsur perlindungan dan kepastian hukum yang adil, Pasal 33 ayat (4) khususnya Prinsip Efisiensi Keadilan, Pasal 28G ayat (1) khususnya

pada unsur perlindungan harta benda pribadi dan Pasal 28H ayat (4) UUD NRI 1945 tentang perlindungan hak milik.

A. Perbedaan Permohonan *a quo* Dengan Permohonan Sebelumnya dan Permohonan *a quo* Tidak *Ne Bis In Idem*

1. Berdasarkan Pasal 60 ayat (2) UU MK *jo* Pasal 78 ayat (2) Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 2 Tahun 2021 (“**PMK 2/2021**”), dinyatakan bahwa:

a. Pasal 60 UU MK

(2) Terhadap materi muatan ayat, pasal, dan/atau bagian dalam Undang- Undang yang telah diuji, tidak dapat diajukan pengujian kembali;

(3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan jika materi muatan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang dijadikan dasar pengujian berbeda.

b. Pasal 78 PMK 2/2021

(1) Terhadap materi muatan ayat, pasal, dan/atau bagian dalam undang- undang atau Perppu yang telah diuji, tidak dapat dimohonkan pengujian kembali;

(2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan jika materi muatan dalam UUD NRI Tahun 1945 yang dijadikan dasar pengujian berbeda atau terdapat alasan permohonan yang berbeda.

Berdasarkan ketentuan tersebut, pasal yang telah dilakukan pengujian konstitusionalitasnya dan telah diputus oleh Mahkamah hanya dapat dimohonkan pengujian kembali apabila terdapat dasar pengujian atau alasan permohonan yang berbeda.

1. Perlu dicermati bahwa norma dalam Pasal 78 ayat (2) PMK 2/2021 menyatakan bahwa pengujian kembali dapat dilakukan jika terdapat materi muatan dalam UUD NRI Tahun 1945 yang dijadikan dasar pengujian berbeda “**atau**” terdapat alasan permohonan yang berbeda. Atas pasal tersebut, maka permohonan dapat diajukan kembali atas pasal yang telah diputus jika salah satu syarat (bersifat alternatif)

terpenuhi, yakni; (1) dasar pengujian yang berbeda; atau (2) alasan permohonan yang berbeda.

2. Permohonan *a quo* memuat garis besar, yakni: Permohonan untuk pengosongan obyek hak tanggungan sebelum melakukan pelelangan. Oleh karena itu, akan di uraikan perbedaan permohonan *a quo* dengan permohonan- permohonan sebelumnya.
3. Bahwa dalam Perkara Nomor 97/PUU-XXIII/2025 Pemohon Pertama adalah Korban eksekusi rumah yang sudah dibeli lunas dan Pemohon Kedua adalah Pemilik tanah warisan yang sertifikatnya ditahan bank akibat tindakan pihak lain, Para pemohon meminta agar penjelasan norma Pasal 6 dan Pasal 7 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, kecuali dimaknai dengan syarat-syarat tertentu yang mencakup putusan pengadilan yang menyatakan kreditur tidak hati-hati dalam pemberian kredit dan pembeli beriktikad baik tidak memiliki alas hak yang sah.
4. Bahwa Permohonan Perkara Nomor 107/PUU-XXIII/2025 terkait dengan kerugian konstitusional yang dialami pemohon, dimana tanah dan bangunan mereka dilelang oleh pihak bank meskipun cicilan kredit hampir lunas. Permohonan ini secara spesifik memohon pengujian norma dalam **Pasal 6 dan Pasal 7** UU 4/1996 yang bertujuan agar Mahkamah Konstitusi menyatakan pasal-pasal yang diuji tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, untuk melindungi hak-hak mereka sebagai debitur.
5. Selanjutnya Permohonan Perkara nomor 10/PUU-XIX/2021 Permohonan ini terkait dengan konsekuensi hukum terhadap pemberi Hak Tanggungan (debitur) yang melakukan wanprestasi atau dinyatakan pailit. Pemohon mempersoalkan ketentuan yang memberikan hak kepada kreditur (pemegang Hak Tanggungan) untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji (wanprestasi), yang dikenal sebagai parate eksekusi. Pemohon berpendapat bahwa hal tersebut berpotensi merugikan hak konstitusional debitur untuk mendapatkan jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil. Permohonan uji materiil pada Pasal 6, Pasal

14 Ayat (3), Pasal 20 Ayat (1), Pasal 20 Ayat (2), dan Pasal 21 UU Nomor 4 Tahun 1996 terhadap UUD NRI Tahun 1945.

6. Bahwa Permohonan perkara Nomor 84/PUU-XVIII/2020 Pemohon mempersoalkan ketentuan parate eksekusi tersebut, menganggapnya berpotensi merugikan hak konstitusional debitur dan tidak memberikan kepastian hukum yang adil. Pemohon kemungkinan berargumen bahwa proses eksekusi harus melalui penetapan pengadilan terlebih dahulu. Pasal yang di uji Pasal 6 UU 4/1996, yang mengatur tentang hak kreditur (pemegang Hak Tanggungan) untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum jika debitur cidera janji (*wanprestasi*), atau yang dikenal dengan parate eksekusi.
7. Dalam permohonan – permohonan tersebut di mohonkan secara garis besar adalah pemberi Hak Tanggungan perihal kerugian konstitusional debitur akibat lelang Hak Tanggungan oleh Kreditur. Akan tetapi Putusan – Putusan tersebut tidak ada yang di mohonkan oleh Pemenang Lelang Hak Tanggungan tentang kerugian konstitusional bagi Pemenang lelang.
8. Oleh karena itu, permohonan *a quo* meminta menguji perihal ketentuan penjualan lelang yang mengabaikan eksekusi pengosongan objek Hak Tanggungan oleh Kreditur pasca lahirnya UU 4/1996, ketentuan ini mengabaikan akibat hukum bagi pembeli lelang yang beritikad baik.
9. Selain perbedaan kondisional, permohonan *a quo* juga terkait untuk sampai ke tahap pelelangan umum harus di dahului dengan eksekusi pengosongan objek Hak Tanggungan berbeda dengan kerugian konstitusional dan petitum putusan permohonan sebelumnya.
10. Berdasarkan pertimbangan alasan-alasan tersebut, Pemohon menilai dan meyakini bahwa permohonan *a quo* sangatlah berbeda dasar pengujian dan alasan pengujiannya dengan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor Putusan Nomor 97/PUU-XXIII/2025, Putusan Nomor 107/PUU-XXIII/2025, Putusan Nomor 10/PUU-XIX/202 dan Putusan Nomor 84/PUU-XVIII/2020. Dengan demikian, terhadap permohonan Pemohon mengenai eksekusi pengosongan objek lelang sebelum penjualan lelang jelas berbeda dengan permohonan-permohonan sebelumnya dan tidak *ne bis in idem*.

Permohonan untuk sampai ke tahap pelelangan umum harus di dahului dengan eksekusi pengosongan objek hak tanggungan adalah Hal Baru dan Belum Pernah Diujikan Sebelumnya.

11. Permohonan *a quo* juga meminta kepada Mahkamah Konstitusi agar memaknai Titel eksekutorial pada hak tanggungan menjadi dasar bagi kreditur, bukan hanya untuk memohon eksekusi objek Hak Tanggungan *tetapi memohon eksekusi pengosongan objek hak tanggungan sebelum penjualan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan mekanisme pelelangan umum.*
12. Berdasarkan penelusuran Pemohon, permohonan *a quo* hingga saat ini belum pernah diajukan, dimunculkan, dan disinggung pada putusan manapun di Mahkamah Konstitusi. Ketiadaan pembahasan tersebut hingga saat ini meunjukkan bahwa permohonan *a quo* adalah suatu kebaruan dalam lingkup pengujian undang-undang di Mahkamah Konstitusi.
13. **Berdasarkan uraian-uraian tersebut, Pemohon menilai bahwa permohonan *a quo* tidak *ne bis in idem*.**

B. Pasal dan Penjelasan Pasal 6 UU 4/1996 bertentangan dengan Pasal 1 ayat (3), Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945 khususnya pada unsur perlindungan dan kepastian hukum yang adil Pasal 33 ayat (4) tentang Prinsip efisiensi ekonomi berkeadilan.

1. Bahwa Pasal 6 dan Penjelasan Pasal 6 UU 4/1996 memberikan hak kepada kreditur untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pelelangan Umum,

Pasal 6

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Penjelasan Pasal 6

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang

Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

2. Bahwa dengan adanya **Pasal 6 dan Penjelasan Pasal 6 UU 4/1996 yang tidak memuat Hak Pemenang lelang untuk mendapatkan objek lelang dan pengosongan objek lelang oleh Kreditor sebagai syarat ekskusi penjualan melalui lelang umum telah mereduksi hak-hak konstitusional Pemohon yaitu perlindungan dan kepastian hukum yang adil yang diberikan oleh Pasal 28D ayat (1) UUD 1945.**
3. Ditegaskan dalam Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945: "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum". Bagi kreditor, jaminan untuk mendapatkan kembali pinjaman mereka sedangkan bagi pemenang lelang, jaminan untuk memperoleh hak atas legalitas dan objek lelang secara sah.
4. Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 memberikan landasan konstitusional yang kuat untuk **perlindungan hukum** bagi pemenang lelang, karena menjamin **pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum** bagi setiap orang.
5. Perampasan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemenang lelang telah mengabaikan prinsip negara hukum (Pasal 1 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945). Prinsip ini menuntut adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum yang adil bagi setiap warga negara. Ini adalah landasan fundamental yang menegaskan prinsip supremasi hukum di Indonesia. Supremasi hukum bagi pemenang lelang berarti Kreditor harusnya memberikan pemenang

hak hukum atas objek yang dimenangkan, dan hak tersebut dilindungi hukum, baik secara preventif maupun represif. Supremasi ini memastikan pemenang menjadi pemilik sah dan berhak menguasai objek lelang tersebut, termasuk mendapatkan perlindungan hukum. Dan **supremasi hukum ini menegaskan bahwa penjual bertanggung jawab terhadap legalitas formal objek lelang dan objek lelang sampai diserahkan kepada pemenang lelang.**

6. Supremasi hukum bagi pemenang lelang harus dijamin oleh ketaatan kreditur terhadap prosedur lelang. Kreditur bertindak sebagai penjamin utama legalitas dan objek lelang proses tersebut. Perlindungan bagi pemenang lelang adalah bagian integral dari sistem hukum yang berupaya menjaga keseimbangan hak dan kewajiban antara kreditur, debitur, dan pemenang lelang dalam kerangka negara hukum yang menjunjung tinggi keadilan.
7. Pasal 6 UU 4/1996 ini mengatur tentang Hak Kreditor untuk eksekusi Hak tanggungan melalui lelang umum. Menurut R. Subekti (1995:1) jual beli adalah perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedangkan pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak tersebut. Barang yang menjadi obyek jual beli harus cukup tertentu, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan ujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada pembeli dari hasil penjualan tersebut.
8. Salah satu syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata adalah adanya **suatu pokok persoalan tertentu** (objek yang jelas dan dapat ditentukan). Objek tersebut harus dapat diserahkan. Hal ini mencerminkan prinsip bahwa **penjual harus mampu menyerahkan objek yang sah dan bebas dari klaim pihak lain pada saat penyerahan hak milik, sesuai hukum perdata yang**

berlaku. Dengan sendirinya penyerahan objek jual beli harus di serahkan penjual kepada pembeli.

9. Selanjutnya menurut R Subekti Kewajiban penjual dan pembeli Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu: a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari penjual kepada pembeli. b. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat yang tersembunyi. Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekwensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan pada saat itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak. Kemudian dalam jual beli harus ada serah terima objek yang dibeli yang telah di uraikan oleh R Subekti pada poin nomor 1 (satu).
10. Menurut UU 8/1999 Jual beli harus memiliki prinsip keadilan dalam penjualan lelang untuk menciptakan keseimbangan posisi tawar antara kreditur (yang lebih kuat secara ekonomi dan informasi) dan pembeli (pihak yang lebih rentan).
11. Akan tetapi norma dalam **Pasal 6 dan penjelasan Pasal 6 UU 4/1996 bertentangan dengan Pasal 33 ayat (4) UUD NRI Tahun 1945** dengan tidak memberikan ketegasan perihal prinsip keadilan bagi pemenang lelang tentang objek lelang. Norma tersebut tidak memuat eksekusi objek lelang sebelum penjualan lelang, sehingga efisiensi keadilan yang diharapkan dari proses lelang cepat menjadi tidak relevan ketika penguasaan aset berbulan-bulan atau bertahun-tahun akibat sengketa pasca-lelang dan aset menjadi tidak produktif.
12. Pemenang lelang sebagai pihak yang beritikad baik dan telah memenuhi kewajibannya (membayar harga lelang dan pajak - pajak), merasa tidak mendapatkan keadilan karena haknya untuk menguasai dan memanfaatkan aset yang dibeli secara sah terhalang oleh ulah pihak lain (debitur) dan proses hukum yang

lama. Hal ini Pasal 6 UU 4/1996 bertentangan dengan hak-hak konstitusional Pemohon yaitu prinsip efisiensi keadilan Pasal 33 ayat (4), Kepastian hukum Pasal 1 ayat (3) dan perlindungan Pasal 28D ayat(1) UUD NRI 1945.

C. Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU 4/1996 dan Penjelasan dengan Pasal 1 ayat (3), Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945 khususnya pada unsur perlindungan dan kepastian hukum yang adil, Pasal 33 ayat (4) khususnya Prinsip Efisiensi Keadilan, Pasal 28G ayat (1) khususnya pada unsur perlindungan harta benda pribadi dan Pasal 28H ayat (4) UUD NRI 1945 tentang perlindungan hak milik.

1. **Pasal 14 ayat (2) UU 4/1996** yang berbunyi:

“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Penjelasan Pasal 4 ayat (2) UU 4/1996

Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

2. Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU 4/1996 pelekatan title eksekutorial pada kreditur merupakan norma yang ambigu yang **mengakibatkan hak konstitusional pemohon di rampas**, yaitu perampasan pengakuan atas subjek hukum sebagaimana dijamin dalam konstitusi sebagai pemenang lelang. Pemohon juga kehilangan hak atas jaminan kepastian perlindungan hukum, karena Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU 4/1996 adalah norma yang ambigu yang dapat merampas hak atas jaminan kepastian

perlindungan hukum untuk penguasaan fisik objek lelang dan gugatan hukum atas objek lelang. Pemohon juga dirugikan karena **diperlakukan tidak adil objek lelang masih dikuasi debitur dan debitur melakukan gugatan PMH kepada pembeli lelang yang semestinya pembeli lelang bisa langsung menikmati objek lelang serta tidak diganggu gugat atas hasil pembelian lelang tersebut.** Padahal sebagai pemenang lelang telah berkontribusi pada Negara dan Bank. Mafaat lelang bagi bank, *bank dapat menjaga arus kas dan kesehatan neraca keuangannya, yang penting bagi stabilitas sistem perbankan.*" Pembelian agunan untuk mempercepat penyelesaian kredit macet melalui lelang dalam lelang agunan, agar likuiditas Bank tidak terganggu. Sedangkan bagi negara adanya pelaksanaan lelang menghasilkan penerimaan bagi negara, berupa Bea Lelang, Pajak Penghasilan (PPH) atas penjualan tanah dan bangunan, dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dibayarkan oleh pemenang lelang. Dengan adanya penafsiran yang berbeda-beda tentang hak eksekutorial kreditur, merugikan Pemohon dari perlakuan ketidakadilan, perbedaan-perbedaan perlakuan meskipun subyek hukum yang sama, maka oleh karenanya dipandang perlu pasal tersebut diuji untuk menghindari kekeliruan dalam **penafsiran dan pemaknaannya karena bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945.**

3. **Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945** yang menyatakan, "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum." Bagi pemenang lelang yang telah memenuhi kewajiban pembayaran dan dinyatakan sah sebagai pemilik baru objek lelang, hak ini berarti Pemenang lelang berhak mendapatkan kepastian bahwa objek yang dibelinya melalui prosedur yang sah diakui secara hukum. **Risalah lelang berfungsi sebagai akta autentik dan titel eksekutorial yang berkekuatan hukum tetap, setara dengan putusan pengadilan. Dan Konsekuensi logis dari kepastian hak milik adalah hak untuk menguasai fisik objek**

lelang tersebut dan Kreditur harus bertanggungjawab atas pengosongan objek lelang.

4. Bahwa Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU 4/1996 mengatur tentang penjualan lelang dan title eksekutorial yang melekat pada Kreditur tidak mengandung kepastian hukum sepanjang tidak memuat pengosongan objek hak tanggungan adalah kewajiban dari kreditur dan Pasal – pasal tersebut bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945 khususnya pada unsur kepastian hukum bagi pemenang lelang;
5. Selanjutnya pada Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU 4/1996 mengatur bahwa sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek*. Ini berarti kreditur, sebagai pemegang hak tanggungan, dapat mengeksekusi objek hak tanggungan tanpa perlu mengajukan permohonan eksekusi ke pengadilan terlebih dahulu.
6. Bahwa pada prinsipnya, pemenang lelang melakukan pembelian lelang terhadap benda yang menjadi objek hak tanggungan, hak kepemilikannya berada dalam tangan pemenang lelang. Dengan demikian posisi pemenang lelang adalah sebagai pihak yang berhak menguasai harta benda (dalam hal ini objek lelang) dan sebagai pemilik secara *contituendum* dari objek lelang tersebut. Dengan eksekusi legalitas hak tanggungan tanpa adanya eksekusi pengosongan objek lelang menjadi tanggung jawab kreditur yang bersandar Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) serta Penjelasan telah melanggar perlindungan hak kepemilikan sebagaimana diatur dalam pasal 28H ayat (4) dan perlindungan harta benda.
7. **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”.

Pasal 28H ayat (2)

“Setiap orang berhak mendapat kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan.”

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”.

8. Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU 4/1996 bertentangan dengan Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD NRI 1945 karena melanggar perlindungan hak milik dan harta benda pribadi. Penjelasan tersebut, khususnya tentang lelang Hak Tanggungan, dianggap tidak memberikan perlindungan bagi pemenang lelang selaku pemilik harta benda pribadi karena objek lelang masih dalam kekuasaan debitur dan memberikan ruang kesempatan kepada debitur untuk sewenang – wenang menguasai terhadap harta benda pemenang lelang dengan melakukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada pemenang lelang demi memperpanjang waktu untuk menguasai objek lelang, padahal konstitusi menjamin perlindungan hak milik dan harta benda pemenang lelang.
9. Ketidaksesuaian ini menimbulkan pertanyaan tentang keadilan bagi pemenang lelang, pemilik harta benda yang di menangkan dalam lelang hak tanggungan, terutama perihal tanggung jawab pengosongan objek hak tanggungan yang sepenuhnya di serahkan kepada pemenang lelang. Hal ini menyoroti perlunya penyesuaian antara peraturan perundang-undangan dan hak-hak konstitusional warga negara.
10. Bahwa dengan demikian UU 4/1996 tidak dibenarkan untuk memberikan kesempatan kepada debitur untuk menguasai harta benda hak tanggungan, setelah di tetapkan hak tanggungan dilelang secara umum di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang **karena hal ini jelas bertentangan prinsip – Prinsip**

demokrasi ekonomi bagi pemenang lelang yang dilindungi konstitusi yaitu:

- a. **Prinsip kebersamaan**, yaitu prinsip secara bersama-sama antara kreditur dan pemenang untuk saling menikmati haknya masing – masing atas hasil lelang tersebut untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat, bukan melindungi salah satu pihak.
 - b. **Prinsip efisiensi berkeadilan** Prinsip ini berarti kegiatan jual beli harus efisien namun tetap adil bagi semua pihak, termasuk Pembeli lelang dalam kerangka demokrasi ekonomi Indonesia. Hal ini landasan penting dalam sistem ekonomi yang sehat. Keseimbangan antara efisiensi dan keadilan ini menciptakan pasar yang berkelanjutan dan bermanfaat bagi pembeli lelang, kreditur, dan masyarakat secara keseluruhan.;
 - c. **Prinsip berkelanjutan** adalah Proses keberlanjutan penjualan lelang yang menekankan prinsip efisiensi keadilan bagi pemenang lelang akan meningkatkan volume transaksi dan kecepatan perputaran barang, mendorong pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan dan berkelanjutan, khususnya bagi bank dapat meningkatkan tingkat pengembalian (recovery rate) pinjaman yang macet, sehingga kerugian bank dapat diminimalkan.
11. Bahwa dalam Pasal 14 ayat (2) UU 4/1996 yang berakibat dapat ditafsirkan bahwa hanya title eksekutorial kreditur hanya untuk eksekusi penjualan lelang tidak menafsirkan eksekusi pengosongan objek lelang adalah **bertentangan dengan prinsip-prinsip demokrasi ekonomi dan kesejahteraan sosial yang dijamin oleh konstitusi**, dan oleh karenanya patut untuk di *Judicial Review*.
 12. Bahwa dengan keberlakuan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) beserta Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU 4/1996 jelas telah mereduksi hak-hak konstitusional pemenang lelang perlindungan kepemilikan dan perlindungan harta benda.
 13. Bahwa Pasal 4 Undang-Undang HAM yang berbunyi: "*Hak untuk hidup, hak untuk tidak di siksa, hak untuk kebebasan pribadi, pikiran*

dan hati nurani, hak beragama, hak untuk tidak diperbudak, hak untuk diakui sebagai pribadi dan persamaan dihadapan hukum, dan hak untuk tidak dituntut atas dasar hukum yang berlaku surut adalah hak-hak manusia yang tidak dapat dikurangi dalam keadaan-keadaan apapun dan oleh siapapun”, adalah suatu **hak asasi yang bersifat absolut, yaitu hak/kebebasan yang dalam situasi apapun hak/kebebasan tersebut tidak boleh dilanggar, dibatasi/dikurangi oleh siapapun, dalam keadaan apapun**; oleh karena persamaan di muka hukum merupakan hak asasi manusia yang berkarakter absolut yang tidak bisa dilanggar dan bukan HAM yang berkarakter relatif. HAM berkarakter relatif yaitu hak atau kebebasannya dibatasi penggunaannya karena tidak menyerang harkat dan martabat orang lain, alasan kepentingan umum, agama, etika, kesopanan dan alasan moral. Dengan demikian sudah sepatutnya dalam Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU 4/1996 patut ditafsirkan **“Untuk sampai ke tahap pelelangan umum pemegang hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial untuk mengeksekusi objek hak tanggungan dan pengosongan objek hak tanggungan”**.

14. Bahwa bangsa Indonesia sebagai anggota Perserikatan Bangsa-Bangsa mengemban tanggung jawab moral dan hukum untuk menjunjung tinggi dan melaksanakan Deklarasi Universal tentang Hak Asasi Manusia yang ditetapkan oleh Perserikatan Bangsa-Bangsa, serta berbagai instrumen internasional lainnya mengenai hak asasi manusia yang telah diterima oleh negara Republik Indonesia; Pasal 6 ayat (1) *International Covenant On Economic, Social and Culture Right*, **Kovenan Internasional hak-hak ekonomi, social dan budaya yang ditetapkan oleh Resolusi Majelis Umum 2200 A (XXI) tertanggal 16 Desember 1966, dan terbuka untuk penandatanganan, ratifikasi, dan aksesinya telah diratifikasi oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2005 Tentang Pengesahan *International Covenant On Economic, Social And Cultural Rights* (Kovenan Internasional Tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial Dan Budaya) sesuai Bukti P-**

11 dan Pasal 23 ayat (1) Deklarasi Universal Hak-Hak Asasi Manusia, diterima dan diumumkan oleh Majelis Umum Perserikatan Bangsa-Bangsa pada tanggal 10 Desember 1948 melalui resolusi 217A (III) sesuai Bukti P-12, **sehingga Pengabaian Hak pemenang lelang adalah pelanggaran HAM Ekonomi (HAM generasi keempat). Bahwa kerugian yang dialami Pemohon (Pemenang Lelang) akibat dari berlakunya Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU 4/1996, dimana aturan tersebut melanggar hak konstitusi pemenang lelang; Pasal ini hanya menguntungkan Kreditor dan di lain pihak merugikan Pemenang lelang termasuk Pemohon sehingga melanggar prinsip keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.**

15. Bahwa ketentuan title eksekutorial pada penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU 4/1996 **tidak memenuhi ketentuan huruf f yaitu kejelasan rumusan, Pasal 5 UU 12/2011. Sehingga Pasal yang diuji tersebut dapat dikategorikan sebagai norma kabur (*vague norm*), alasannya rumusannya tidak cermat dan sempurna karena dapat ditafsirkan dalam perspektif yang berbeda-beda, dalam hal ini ditafsirkan hanya memberikan hak kepada Kreditor dalam eksekusi penjualan hak tanggungan tanpa adanya eksekusi pengosongan objek hak tanggungan; juga perumusan materi muatan pasal perundang-undangan tidak mencerminkan asas pengayoman, kemanusiaan, keadilan, dan asas kepastian hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) UU 12/2011.**
16. Bahwa Pemohon hak asasinya telah dirampas yaitu hak untuk **untuk bebas sama – sama menikmati hasil lelang bagi pemenang lelang yaitu menikmati objek lelang sebagai harta benda dan kepemilikan yang sah seperti halnya kreditor bebas menikmati pembayaran dari pemenang lelang, sehingga bebas dari pemanfaatan yang tidak adil yang hanya mengorbankan Pemenang lelang dalam penyelesaian kredit macet, sehingga tujuan untuk mencapai persamaan dan keadilan bagi pemenang lelang menjadi ilusi. Menurut pendapat John Rawls ada 3 (tiga)**

prinsip keadilan, yang sering dijadikan rujukan oleh beberapa ahli yakni: Prinsip kebebasan yang sama (*equal liberty of principle*), Prinsip perbedaan (*differences principle*), Prinsip persamaan kesempatan (*equal opportunity principle*). Dengan demikian Pasal 20 ayat (1) UU 4/1996 dipandang perlu dan patut untuk diuji untuk menghindari kekeliruan dalam penafsiran dan pemaknaannya agar tidak bertentangan dengan Pasal 28 H ayat 2 UUD 1945.

17. Bahwa Pemohon mengajukan permohonan uji materiil terhadap masalah hak Pemenang lelang (Pemohon) yang tidak langsung mendapatkan objek lelang adalah dalam rangka untuk memperjuangkan adanya **kepastian, keadilan dan kemanfaatan hukum** sebagaimana dimaksud dalam tujuan hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, yaitu hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:

- a. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis. Dalam praktek pengaturan tentang hak eksekutorial kreditur multi tafsir termasuk **terjadi konflik norma**, Ketidakpastian penafsiran suatu Pasal dalam undang-undang Hak Tanggungan atas tanah dapat bertentangan dengan maksud konstitusi, sehingga perlu dilakukan pengujian materi undang-undang di Mahkamah Konstitusi.
- b. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan. **Adanya tafsir yang berbeda dalam pemaknaan suatu pasal dalam undang-undang yang mengakibatkan adanya perbedaan perlakuan akan menciptakan ketidakadilan perlakuan**; ketidakadilan dengan merampas hak pemenang lelang dalam pemaknaan suatu undang-undang menyebabkan ketidakadilan dan kerugian pada Pemohon, sehingga aturan ini patut untuk di *Judicial Review* karena bertentangan dengan maksud dalam konstitusi.

- c. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*). Bahwa pemaknaan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU 4/1996 dengan dua tafsir yang berbeda **tidak melindungi semua pembeli lelang dan calon pembeli lelang, hanya menguntungkan kreditur** dan tidak menguntungkan Pemohon, dengan demikian Undang-Undang yang tidak bermanfaat, merugikan warga negara bertentangan dengan konstitusi, sudah sepatutnya untuk dibatalkan.
18. Kerugian akibat adanya peraturan perundang-undangan menjadi tanggung jawab negara untuk mengatasi kerugian dan menyelesaikan persoalan-persoalan hukum yang timbul pada Pemenang lelang. Kondisi ini hanya negara melalui Mahkamah Konstitusi yang dapat melindungi dan memberikan penafsiran yang adil atas pemaknaan Hak Eksekutorial pada pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU 4/1996 oleh karenanya pemohon sangat bersyukur dengan adanya lembaga Mahkamah Konstitusi yang terhormat, dan memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya untuk Pemenang lelang dan seluruh calon peserta lelang Hak Tanggungan di Indonesia yang berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

IV. PETITUM

Bahwa dari seluruh dalil-dalil yang diuraikan di atas dan bukti-bukti terlampir, dengan ini Pemohon memohon kepada Para Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pasal 6 dan Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah bertentangan dengan Undang – Undang Dasar 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai dengan "***Untuk sampai kepada tahap pelelangan***

umum harus didahului dengan eksekusi atas objek hak tanggungan dan pengosongan objek hak tanggungan

3. Menyatakan pasal Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) serta Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah bertentangan dengan Undang – Undang Dasar 1945 **dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang “Titel eksekutorial” tidak ditafsirkan Eksekusi Objek Hak Tanggungan dan Esksekusi Pengosongan Objek Hak Tanggungan;**
4. Memerintahkan pemuatan putusan perkara ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya. Atau apabila Mahkamah Konstitusi berpendapat lain, Mohon dengan hormat putusan seadil – adilnya (*ex aequo-et bono*)

Pemohon



Siti Aisah, S.Pd.