

REGISTRASI	
NO.	208/PUU-XXIII/2025
Hari	: <i>Jumat</i>
Tanggal	: <i>31 Oktober 2025</i>
Jam	: <i>15:00 WIB</i>

**PERMOHONAN PENGUJIAN MATERI PASAL 6 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

Jakarta, 28 Oktober 2025

Kepada Yth.

KETUA MAHKAMAH KONSTITUSI REPUBLIK INDONESIA

Jl. Medan Merdeka Barat No. 6 Jakarta Pusat 10110

Hal: Permohonan Pengujian Materi Pasal 6 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] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [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 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT") (Bukti P – 1) terhadap Pasal 1 ayat (3), Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), Pasal 33 ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ("UUD 1945") (Bukti P – 2).

Adapun selengkapnya Permohonan PEMOHON adalah sebagai berikut:

I. KEWENANGAN MAHKAMAH KONSTITUSI

1. Perubahan UUD 1945 telah membentuk sebuah lembaga baru yang berfungsi mengawal konstitusi yaitu Mahkamah Konstitusi, selanjutnya disebut "MK", sebagaimana tertuang dalam pasal 7B, Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2), serta pasal 24C UUD 1945 dan diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2020 tentang

Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (Lembaran Negara Tahun 2020 Nomor 216, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5266), selanjutnya disebut “UU MK”;

2. Pasal 24C 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...”;
3. Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang 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”; Sedangkan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (“UU PPP”) mengatur bahwa “Dalam hal suatu Undang Undang diduga bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pengujiannya dilakukan oleh Mahkamah Konstitusi”;
4. Selanjutnya, Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2014 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2013 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi Menjadi Undang-Undang, dan terakhir Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun

2003 tentang Mahkamah Konstitusi (“UU MK”) 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,”;

5. Bahwa kewenangan Mahkamah Konstitusi berdasarkan Pasal 57 UU MK dinyatakan:

(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;

(3) Putusan Mahkamah Konstitusi yang mengabulkan permohonan wajib dimuat dalam Berita Negara dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak putusan diucapkan.

6. Bahwa sesuai dengan Pasal 2 ayat (2) dan ayat (4) Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 2 tahun 2021 tentang Tata Beracara dalam Perkara Pengujian Undang undang (“PMK 2/2021”), menyatakan: “(2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa Permohonan pengujian formil dan/atau pengujian materiil” “

Pengujian materiil sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah pengujian yang berkenaan dengan materi muatan dalam ayat, pasal dan/atau bagian dari undang-undang atau perppu yang dianggap bertentangan dengan UUD 1945”;

7. Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, permohonan a quo yang merupakan pengujian materiil berkenaan dengan muatan Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah terhadap Pasal 1 ayat (3), Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat 1 dan pasal 33 ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 adalah merupakan kewenangan MK;

II. OBJEK PERMOHONAN PENGUJIAN MATERIIL

8. Bahwa dalam hal ini objek permohonan pengujian materiil yang diajukan oleh PEMOHON adalah materi muatan Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

“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.”

9. Bahwa menurut pendapat PEMOHON, materi muatan Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah secara konstitusional bertentangan dengan Pasal 1 ayat (3), Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1) dan 33 ayat (4) UUD 1945;

III. LEGAL STANDING ATAU KEDUDUKAN HUKUM PEMOHON

10. Bahwa syarat yang harus dipenuhi oleh setiap pemohon untuk mengajukan permohonan Pengujian Undang-Undang terhadap UUD 1945 kepada MK sebagaimana diatur dalam Pasal 51 ayat (1) UU MK.

Pasal 51 ayat (1) UU MK: “Pemohon adalah pihak yang menganggap hak dan/atau Hak 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.” Penjelasan Pasal 51 ayat (1) UU MK: “Yang dimaksud dengan “hak konstitusional” adalah hak-hak yang diatur dalam UUD Negara Republik Indonesia 1945”

11. Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (1) PMK 2/2021, menyatakan: “Pemohon sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf a adalah pihak yang menganggap hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya dirugikan oleh berlakunya undang-undang atau perppu, yaitu:

- a. Perorangan warga negara Indonesia atau 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 badan hukum privat; atau
- d. Lembaga negara.”

12. Berdasarkan ketentuan Pasal 51 ayat (1) UU MK tersebut, terdapat dua syarat yang harus dipenuhi untuk menguji apakah Pemohon memiliki kedudukan hukum (legal standing) dalam perkara Pengujian Undang-Undang (PUU) yaitu:

- a. Terpenuhinya kualifikasi untuk bertindak sebagai pemohon; dan
- b. Adanya hak dan/atau Hak Konstitusional dari Pemohon yang dirugikan dengan berlakunya suatu undang-undang;

13. Bahwa selanjutnya mengenai parameter kerugian Konstitusional, Mahkamah telah memberikan pengertian dan batasan tentang kerugian konstitusional yang timbul karena berlakunya suatu Undang-Undang atau Perppu, yakni harus memenuhi 5 (lima) syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2) PMK2/2021 yang berbunyi sebagai berikut: (2) Hak dan/atau kewenangan konstitusional Pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggap dirugikan oleh berlakunya undang-undang atau Perppu apabila:
- 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 maka kerugian konstitusional seperti yang didalilkan tidak lagi atau tidak akan terjadi.”;
14. Bahwa kualifikasi PEMOHON sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) UU MK dalam permohonan ini adalah “perorangan warga negara Indonesia” yang hak dan/atau kewenangan konstitusional telah dirugikan dengan berlakunya ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
15. Bahwa PEMOHON merupakan pemenang lelang Jaminan Bank BRI Cabang Slawi Kabupaten Tegal dan tergugat II dalam perkara dengan nomor register Perkara Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Bbs. (Bukti – 3) Perkara

Perdata Banding nomor : 284/pdt/2022/PTsmg.(Bukti P-4) Perkara perdata kasasi nomor: 765K/Pdt./2024.(Bukti P-5).

16. Bahwa PEMOHON yang merupakan pembeli lelang beritikad baik dan mengikuti proses lelang sesuai dengan aturan yang berlaku;
17. Bahwa PEMOHON mempunyai hak konstitusional yang melekat pada dirinya yang mana hak-hak tersebut secara faktual telah dilanggar dengan berlakunya ketentuan Pasal 6 UUHT karena muatan unsur dalam Pasal tersebut merupakan pasal yang tidak tegas terhadap perlindungan terhadap pembeli lelang, hanya melindungi kreditur yang melakukan lelang hak tanggungan. Oleh karena itu dalam penerapannya dijadikan pasal sapu jagat bagi kreditur tanpa memperhatikan efek upaya hukum debitur bagi pembeli lelang.;
18. Bahwa PEMOHON dijadikan tergugat oleh Debitur dan pemohon dibuat capek dengan rangkaian upaya hukum debibur, padahal pemohon sebagai pembeli lelang yang beritikad baik telah memberikan sumbangsih untuk pertumbuhan ekonomi nasional. Manfaat yang jelas signifikan diperoleh Bank/kreditur dari pembeli lelang dimana uang yang diterima dari pembeli lelang bisa langsung digunakan oleh perbankan/kreditur akan tetapi objek lelang yang dimenangkan oleh pembeli lelang tidak bisa langsung dinikmati oleh pembeli, hal ini jelas pasal 6 UUHT tidak memberikan kepastian hukum dan menyebabkan adanya ketakutan seorang untuk membeli objek lelang.;

IV. ALASAN PERMOHONAN/POKOK-POKOK PERMOHONAN

- A. OBJEK PERMOHONAN A QUO Pasal 6 UUHT “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.” KARENA BERTENTANGAN DENGAN PASAL 1 AYAT (3), 28D AYAT (1), pasal 28G ayat (1), dan pasal 33 ayat (4) UUD 1945.

19. Bahwa Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 menyatakan: “*Negara Indonesia adalah negara hukum*”

20. Bahwa Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 menyatakan: “*Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.*”;

21. Bahwa Pasal 28G ayat (1) UUD 1945 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.*”;

22. Bahwa pasal 33 ayat (4) UUD 1945 menyatakan: “*Perekonomian nasional diselenggarakan berdasarkan demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.*”

BAHWA PASAL 6 UU HAK TANGGUNGAN SAAT INI TIDAK MENCERMINKAN KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMBELI LELANG;

23. Bahwa bunyi Pasal 6 yakni: “*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnyanya dari hasil penjualan tersebut.*”;

24. Bahwa dalam UUHT , yang menjadi pembeda antara Pasal 6 dengan pasal-pasal lainnya ialah dengan adanya unsur mengabaikan akibat hukum bagi pembeli lelang yang beritikad baik yang ditimbulkan oleh debitur;
25. Bahwa Sebagaimana atas pernyataan pasal 6 UUHT menjadikan acuan aturan – aturan dibawahnya sehingga hanya memberikan perlindungan hukum lebih kepada kreditur dan masih sangat minim aturan yang memberi perlindungan hukum secara penuh kepada pembeli lelang. Terbukti dengan adanya
26. Bahwa Artinya, yang menjadi unsur utama dalam pasal ini adalah eksekusi lelang yang dapat dilakukan sejak awal (*ex lege*) oleh pemegang hak tanggungan (kreditur) tanpa memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan. Hal ini terjadi apabila debitur cidera janji (wanprestasi) dan objek hak tanggungan telah dijadikan jaminan, sehingga kreditur berhak menjual objek tersebut melalui lelang umum untuk melunasi piutangnya.
27. Bahwa Untuk sampai kepada tahap pelelangan umum harusnya didahului dengan **eksekusi atas obyek hak tanggungan** dan **pengosongan obyek.**
28. Bahwa seharusnya pembeli lelang yang beritikad baik dilindungi secara penuh oleh undang – undang dan tidak dilibatkan apalagi menanggung beban dalam kegiatan eksekusi pengosongan hak tanggungan ataupun upaya hukum yang di lakukan oleh debitur terhadap kreditur.
29. Bahwa Seharusnya kreditur dalam lelang hak tanggungan memegang erat prinsip jual beli, yang mana bisa dimaknai ada uang ada barang, dimana penjual bisa langsung menggunakan uangnya untuk kepentingan penjual, begitupun pembeli bisa langsung menikmati objek yang dibeli tanpa gangguan dari pihak manapun.

30. Bahwa hal ini menjadi permasalahan dalam penerapan hukum, karena faktanya telah terjadi pergeseran praktik dilapangan implementasi pasal 6 UUHT dan diperkuat dengan aturan – aturan hukum dibawahnya. Sehingga merugikan pembeli lelang yang seharusnya di apresiasi oleh negara karena yang telah mendukung pertumbuhan perekonomian nasional, diantaranya adalah ;

- a. Menyumbang pendapatan Negara melalui Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) karena Setiap transaksi lelang, termasuk lelang yang diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), menyertakan biaya yang masuk ke kas negara.
- b. Penambahan pendapatan Pajak, dimana Pembeli lelang berkewajiban membayar pajak, seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH).
- c. Bank bisa mendapatkan kembali uangnya dan menggunakan dana tersebut untuk penyaluran kredit baru, memperluas bisnis, atau meningkatkan likuiditas secara keseluruhan.
- d. Mendorong UMKM: Beberapa lelang khusus UMKM membantu pelaku usaha kecil memasarkan produk mereka, yang pada akhirnya meningkatkan perekonomian daerah dan nasional, karena uang hasil lelang bisa diputar kembali ke UMKM.
- e. Penjualan aset melalui lelang membantu bank membersihkan aset-aset bermasalah dari neraca keuangan, sehingga mereka dapat memenuhi ketentuan regulasi dan mempertahankan citra yang baik di mata publik.
- f. Memperoleh pelunasan atas utang debitur yang macet yang secara langsung akan menurunkan tingkat *Non Performing Loan* (NPL) dan akan berdampak positif terhadap tingkat kesehatan keuangan perbankan.

Pasal 6 UUHT mengikat pada proses lelang hak tanggungan akan tetapi tidak menimbulkan perlindungan hukum bagi pembeli lelang yang beritikad baik.

31. Bahwa kasus nyata yang saya alami di Pengadilan Brebes hingga kasusnya bergulir hingga ke Mahkamah Agung, kegiatan upaya hukum debitur menjadi beban psikologis, waktu, dan materi bagi pemenang lelang yang beritikad baik.
32. Bahwa pada kasus ini terbukti debitur masih menguasai secara penuh atas objek hak tanggungan dan kreditor tidak melakukan eksekusi pengosongan obyek hak tanggungan, justru melimpahkan kewenangan eksekusi pengosongan tersebut kepada pembeli lelang.
33. Bahwa Kenapa hal tersebut terjadi? Hal ini jelas karena Pasal 6 UUHT di dukung oleh Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memperkuat Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dengan merinci prosedur lelang. Pasal 6 UUHT tidak lagi memperhatikan eksekusi pengosongan obyek hak tanggungan. Eksekusi disini masih multitafsir sehingga saya katakan Pasal 6 UUHT tersebut tidak tegas dan mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum bagi pemenang lelang karena buktinya ada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 Menegaskan *“bahwa terhadap lelang hak tanggungan, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi pengosongan secara langsung ke Ketua Pengadilan Negeri tanpa perlu mengajukan gugatan”*. (Bukti P-6)
34. Perumusan yang multitafsir inilah yang berakibat pada kurang terlindunginya pembeli lelang yang beritikad baik. Proses lelangnya tidak dimulai oleh eksekusi pengosongan obyek lelang oleh kreditor. Proses lelangnya hanya ditarik dari legalitas atas objek lelang tersebut sampai terbit grosse risalah lelang. Fakta-fakta dilapangan inilah yang menjadikan seseorang untuk ketakutan untuk membeli objek lelang kreditor karena tidak mau ribet dengan proses eksekusi pengosongan objek lelang melalui pengadilan yang dibebankan kepada pemenang lelang. Pasal 6 UUHT meskipun dimaknai dengan cara yang sangat luas, kekuatan

eksekutorial bagi pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan (jaminan) secara langsung melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji, tanpa memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan. Hal ini memberikan kepastian hukum dan kemudahan bagi kreditur untuk melunasi piutangnya secara cepat melalui mekanisme yang disebut *parate executie*. .; AKAN TETAPI, PASAL 6 UUHT SAAT INI TIDAK MENCERMINKAN SUATU KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMBELI LELANG.

(ii) PEMAANAAN “DENGAN MAKSUD KEKUATAN EKSEKUTORIAL” PADA PASAL 6 UUHT UNTUK MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM

35. Bahwa dikenal beberapa teori perihal kekuatan eksekutorial adalah kemampuan untuk melaksanakan suatu putusan secara langsung tanpa harus melalui proses pengadilan terlebih dahulu. Ini berarti putusan tersebut dapat dieksekusi dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan isinya. Hal ini bertujuan untuk mempercepat proses penegakan hak, terutama bagi kreditur yang berhak mendapatkan pelunasan dari hasil lelang objek jaminan jika debitur wanprestasi (cidera janji).

36. Bahwa Kekuatan eksekutorial memberikan wewenang untuk menjalankan isi putusan atau akta secara paksa oleh alat negara jika pihak yang bersangkutan tidak mau menjalankannya secara sukarela. Kekuatan eksekutor ini menyeluruh segala sesuatu yang terikat dalam hak Tanggungan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sehingga seharusnya pemenang lelang tidak dibebankan dengan proses eksekusi pengosongan objek lelang melalui pengadilan dan tidak diganggu haknya sebagai pembeli dari pihak manapun, karena sejatinya dalam Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan batasan yang dimaksud dengan hak tanggungan, yaitu:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah 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 milik, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

37. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Hal ini kemudian ditegaskan dalam penjelasan Pasal 14 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa untuk pencantuman irah-irah ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, obyek hak tanggungan dapat di eksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku.

38. Bahwa dengan adanya titel eksekutorial ini, kreditor selaku pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk melakukan eksekusi obyek tanggungan dan **harusnya eksekusi pengosongan hak tanggungan tanpa harus mengajukan permohonan eksekusi terlebih dahulu kepada pengadilan negeri.** Dalam hal ini pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk mengeksekusi pengosongan obyek hak tanggungan dan menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui Kantor Lelang dengan cara pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutang dari hasil lelang tersebut. Kedudukan kreditor sebagai pemegang hak tanggungan adalah sebagai kreditor preferen atau kreditor yang memiliki urutan di dahulukan atas pelunasan utang dibandingkan kreditor biasa (konkuren).

39. Bahwa Eksekusi jaminan hak tanggungan bisa dilaksanakan, apabila debitur benar-benar telah tidak mampu memenuhi kewajibannya membayar kewajiban kepada kreditor berdasarkan perjanjian utang-piutang yang telah disepakati bersama. Pada posisi demikian, kreditor dalam melaksanakan eksekusi jaminan hak tanggungan harus tunduk pada ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan peraturan lainnya yang terkait. Setelah dilakukan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan, maka dilakukan penjualan dengan pelelangan umum untuk memperoleh pelunasan atas obyek hak tanggungan.

40. Bahwa hukum memperbolehkan eksekusi hak tanggungan tanpa perlu adanya penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri (*fiat executie*). Untuk sampai kepada tahap pelelangan umum harus didahului dengan eksekusi atas obyek hak tanggungan dan pengosongan obyek.

(iii) KERUGIAN KONSTITUSIONAL DIALAMI PEMOHON AKIBAT PENERAPAN PASAL 6 UU HAK TANGGUNGAN

41. Bahwa tidak adanya muatan rumusan terkait kepastian perlindungan hukum bagi Pembeli lelang pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan, menyebabkan PEMOHON di jadikan tergugat II oleh debitur dan eksekusi pengosongan obyek lelang di bebaskan kepada Pemohon sebagai pemenang lelang di perkuat dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 Menegaskan “*bahwa terhadap lelang hak tanggungan, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi pengosongan secara langsung ke Ketua Pengadilan Negeri tanpa perlu mengajukan gugatan*”, yang diterima hanya dokumen objek lelang. Untuk lebih jelasnya dapat PEMOHON uraikan proses lelang secara ringkas sebagai berikut:

- a. PEMOHON dijadikan tergugat II oleh Debitur dalam perkara gugatan perdata nomor : 47/Pdt.G/2021/PN.Bbs dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Bukti P-3). Perkara Perdata Banding nomor : 284/pdt/2022/PTsmg (Bukti P-4) dan

perkara perdata kasasi nomor: 765K/Pdt./2024 (Bukti P-5). Pemohon dianggap oleh Debitur telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa Pemohon sebagai pembeli lelang yang beritikad baik dan telah mengikuti lelang sesuai dengan prosedur dan aturan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang pelaksanaan Lelang melalui website www.lelang.go.id;

b. Bahwa PEMOHON *telah menyetorkan uang jaminan sebagai peserta lelang atas lelang*;

Kode : WPAOEA

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);

(c) Bahwa 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);

(d) Bahwa pada tanggal 2 Desember 2021 pukul 13.00 WIB Pemohon di ruang perawatan setelah dilakukan 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;

(e) Bahwa PEMOHON akan melakukan pembayaran surat setoran pajak daerah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, ternyata objek lelang tersebut belum melakukan pembayaran pajak tahunan, 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.

(f) 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;

(g) 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;

(h) 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.

(i) Bahwa sampai proses legalitas selesai atas nama PEMOHON objek lelang masih dalam kekuasaan Debitur, hingga terjadi gugatan oleh debitur hingga kasasi di Mahkamah Agung, tentu menguras waktu,

tenaga, pikiran, dan keuangan PEMOHON selaku pembeli yang beritikad baik;

42. Bahwa Putusan MA No. 251 K/Sip/1958, telah menegaskan bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan transaksi jual beli dinyatakan sah.;
43. Bahwa apabila lelang hak tanggungan yang di lakukan kreditor perbankan tidak menggunakan kekuatan hak eksekutorialnya dahulu untuk eksekusi pengosongan objek hak tanggungan, sebelum proses lelang hak di KPKNL maka akan sangat terenggut hak asasi yang melekat pada diri setiap orang untuk berbuat dan tidak berbuat sesuatu sebagaimana Pasal 28G ayat (1) UUD 1945 untuk menjadi pembeli lelang hak tanggungan;
44. Bahwa akibat rumusan pasal 6 UUHT Tentang memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum secara otomatis apabila debitur lalai memenuhi janjinya (cidera janji). Hasil penjualan tersebut akan digunakan untuk melunasi piutang pemegang hak tanggungan. tersebut tidak memuat rumusan dengan maksud eksekusi pengosongan objek lelang dahulu sebelum melakukan penjualan, maka pasal 6 UUHT ini di jadikan landasan pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 Menegaskan "*bahwa terhadap lelang hak tanggungan, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi pengosongan secara langsung ke Ketua Pengadilan Negeri tanpa perlu mengajukan gugatan*".;

(iv) KESIMPULAN

45. Bahwa Perumusan Pasal 6 UUHT yang tidak menyebut eksekusi pengosongan lahan sebelum lelang di KPKNL, yakni secara sengaja

ataupun lalai yang harus dibuktikan dalam pemenuhan unsurnya menjadikan perumusan pasal ini bertentangan dengan hukum yang jelas (*lex certa*) dan perumusan hukum yang harus ditafsirkan secara ketat tanpa adanya analogi (*lex stricta*), hal ini menjadikan Pasal 6 UUHT bertentangan dengan Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut: “Pasal 1 (3) Negara Indonesia adalah negara hukum” Hal ini jelas melanggar hak konstitusionalitas atas jaminan kepastian hukum yang adil sejatinya pun telah diamanatkan dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 terhadap PEMOHON yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut: “Pasal 28D (1) Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”.

46. Bahwa Jaminan atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu, terutama terkait dengan kewajiban juga diberikan Pasal 28G ayat (1) UUD 1945 yang berbunyi sebagai berikut: “Pasal 28G (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.”;
47. Bank adalah Cabang produksi dikuasai oleh negara dalam hal ini tidak melakukan eksekusi pengosongan objek jaminan sebelum eksekusi penjualan di KPKNL melanggar prinsip efisiensi keadilan bagi PEMOHON maka jelas bertentangan dengan pasal 33 ayat (4) “Perekonomian nasional diselenggarakan berdasarkan atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional”.
48. Oleh karena itu, untuk mempertahankan konstitusional dari UUHT dan UUD 1945, PEMOHON melalui permohonan ini bermaksud untuk

meminta agar: frasa “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” dalam Pasal 6 UUHT dinyatakan bertentangan dengan UUD 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai dengan “Penjualan Obyek Hak Tanggungan secara clear and clean, dimana Obyek hak tanggungan harus bersih dari sengketa kepemilikan yang dapat menghambat peralihan hak. Pihak-pihak yang mungkin mengajukan keberatan meliputi debitur, keluarga debitur, atau pihak ketiga yang mengklaim memiliki hak atas properti tersebut. ” ;

B. OBJEK PERMOHONAN A QUO YAKNI PASAL 6 UUHT TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT, SEPANJANG DIMAKNAI “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 TANPA ADANYA EKSEKUSI PENGOSONGAN OBYEK HAK TANGGUNGAN SEBELUM EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN ” KARENA BERTENTANGAN DENGAN PASAL 1 AYAT (3), 28D AYAT (1), PASAL 28G AYAT (1) DAN PASAL 33 AYAT (3) UUD 1945.

C. PERUBAHAN PEMAKNAAN PASAL 6 UUHT MENJADI “UNTUK SAMPAI KE EKSEKUSI LELANG OBYEK HAK TANGGUNGAN, HARUS EKSEKUSI PENGOSONGAN OBYEK HAK TANGGUNGAN. SEHINGGA LELANG HAK TANGGUNGAN HARUS BERSIH DARI SENGKETA KEPEMILIKAN YANG DAPAT MENGHAMBAT PERALIHAN HAK. PIHAK-PIHAK YANG MUNGKIN MENGAJUKAN KEBERATAN MELIPUTI DEBITUR, KELUARGA DEBITUR, ATAU PIHAK KETIGA YANG MENKLAIM MEMILIKI HAK ATAS PROPERTI TERSEBUT. ” UNTUK MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM.

49. Bahwa Menurut R. Subekti (Aneka Perjanjian, cet. Kesepuluh. Jakarta: PT.Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 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, setidak-tidaknya dapat ditentukan ujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada pembeli;
50. Bahwa Menurut R. Subekti (Aneka Perjanjian, cet. Kesepuluh. Jakarta: PT.Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 8-17) 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;
51. Perumusan Pasal 6 UUHT yang menggunakan frasa “atas kekuasaan sendiri” ini masih sangatlah luas, dan mendefinisikan Jaminan yang di kuasai oleh kreditur, menimbulkan SEMA No. 4 Tahun 2014 yang didasarkan pada Pasal 6 UUHT karena ada Objek Hak Tanggungan yang masih dikuasai oleh Debitur, sehingga menegaskan bahwa pemenang lelang dapat langsung memohon eksekusi pengosongan kepada Pengadilan Negeri tanpa perlu mengajukan gugatan baru. .;

52. Luasnya pemaknaan frasa “atas kekuasaan sendiri” dalam penerapan pasal 6 UUHT ini telah menimbulkan ketidakpastian hukum dan tidak sejalan dengan amanat Pasal 1 ayat (3), Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1) , pasal 33 ayat (4) UUD 1945. Oleh karena itu, Pasal 6 UUHT ini haruslah memaknai rumusan “atas kekuasaan sendiri ” secara tegas dan jelas karena telah menimbulkan ketidakpastian hukum dan ketidakadilan yang jelas;
53. Bahwa terkait pemaknaan Pasal 6 UUHT sebagaimana permohonan a quo yakni “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.” adalah berdasarkan Pertimbangan pembentuk UUHT yang termaktub didalamnya sebagai berikut:
- a. Bahwa lelang adalah wujud dari kegiatan yang mendukung pembiayaan pembangunan dan kesejahteraan masyarakat, sesuai dengan tujuan negara yang termaktub dalam konstitusi berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;
 - b. Bahwa akibat kegiatan lelang yang berhasil mendapatkan pembeli selama ini, selain kreditor mendapatkan pelunasan dari piutang debitur, harusnya melindungi pembeli lelang yang berkewajiban untuk menanggung kenikmatan tentram merupakan konsekwensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari pihak manapun.;
 - c. Bahwa Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan kebutuhan hukum dalam masyarakat, karena itu **perlu diganti** dengan Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang baru sehingga diharapkan lebih efektif

dalam menangani penyelesaian hutang debitur tanpa menimbulkan kerugian bagi pemenang lelang;

d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b, dan c perlu dibentuk Undang-undang yang baru tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;

54. Bahwa Selanjutnya dalam Penjelasan Umum UUHT juga dijelaskan: “Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah beserta benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Tujuannya adalah untuk melunasi utang tertentu, dengan memberikan posisi yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan dibandingkan kreditur lainnya jika terjadi gagal bayar oleh debitur.”
55. Bahwa tergambar dalam hal-hal yang menimbang dibentuknya UUHT seperti diuraikan di atas adalah undang-undang ini dibentuk karena adanya urgensi untuk menindak perbuatan debitur gagal bayar pada kreditur atau cabang usaha milik negara dan perekonomian negara, melalui lelang.;
56. Perbuatan eksekusi lelang tersebut diaawali dalam Pasal 6 UUHT. Oleh karena itu, untuk mendapatkan kepastian hukum seharusnya sebelum melakukan lelang hak tanggungan, obyek hak tanggungan haruslah sepenuhnya dibawah kekuasaan kreditur.
57. Bahwa hukum memperbolehkan eksekusi hak tanggungan tanpa perlu adanya penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri (*fiat executie*). Untuk sampai kepada tahap pelelangan umum harus didahului dengan eksekusi atas obyek hak tanggungan dan pengosongan obyek.
58. Bahwa Oleh karena itu, maka untuk mempertahankan konstitusional dari UUHT dan UUD 1945, PEMOHON melalui permohonan ini bermaksud untuk meminta agar: pemaknaan “menjual obyek Hak

Tanggungjawab atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum” dalam Pasal 6 UUHT dinyatakan bertentangan dengan UUD 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai dengan “Untuk sampai kepada tahap pelelangan umum harus didahului dengan eksekusi atas obyek hak tanggungan dan pengosongan obyek” ;

V. MATERI MUATAN DALAM PERMOHONAN DAPAT DIUJI KEMBALI (BUKAN NEBIS IN IDEM)

59. Bahwa pengujian materiil terhadap perkara a quo dapat dilakukan pengujian kembali karena permohonan a quo tidak nebis in idem;
60. Bahwa ketentuan mengenai nebis in idem dalam pengujian undang-undang diatur dalam Pasal 60 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 24 tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (“UU MK”) Jo. Pasal 78 PMK 2/2021, yang menyatakan sebagai berikut: Pasal 60 UU MK (1) Terhadap materi muatan ayat, pasal, dan/atau bagian dalam undang-undang yang telah diuji, tidak dapat dimohonkan pengujian Kembali (2) 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. 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 1945 yang dijadikan dasar pengujian berbeda atau terdapat alasan permohonan yang berbeda.
61. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, permohonan pengujian terhadap undang undang dapat diajukan kembali dengan dua alasan, pertama, materi muatan yang dijadikan dasar pengujian berbeda. Kedua, alasan dalam permohonan yang diajukan berbeda;

62. Bahwa terhadap materi muatan Pasal 6 UUHT pernah diajukan uji materilnya dan juga telah diputus oleh MK dalam beberapa putusan sebagai berikut:

- a. Putusan Nomor 97/PUU-XXIII/2025 menyatakan tidak dapat menerima permohonan pengujian materil Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan). Permohonan diajukan oleh Tridjojo Tirta (Pemohon I) dan Kurniawan Sugiarto (Pemohon II).
- b. Putusan Putusan MK RI Nomor 70/PUU-VIII/2010 yang diuji adalah hak eksekutorial akibat adanya hubungan hukum antara kreditur dan debitur serta kuasa hukumnya yang satu sama lain memiliki hubungan hukum sesuai Undang-Undang Hak Tanggungan.
- c. Bahwa Putusan MK RI Nomor 84/PUU-XVIII/2020, Putusan MK RI Nomor 10/PUUXIX/2021, dan Putusan MK RI Nomor 4/2020 yang diuji adalah jaminan dan perlindungan kepastian hukum bagi pemegang Hak Tanggungan (kreditur) maupun kepentingan debitur
- d. Putusan MK RI Nomor 21/PUUXVIII/2020 yang diuji adalah sebatas hubungan hukum antara kreditur dan debitur.

Alasan dan Pokok Permohonan Materi pokok yang diuji dalam perkara ini oleh Pemohon adalah kata “Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri” dalam Pasal 6 UUHT dengan alasan bahwa kata dan frasa itu menimbulkan ambiguitas dan ketidakpastian hukum. Secara khusus frasa “kekuasaan sendiri” akan dapat dapat di artikan hanya jaminan yang di kuasai oleh Bank, bisa hanya sertifikat saja yang di kuasai dan tidak menguasai obyek hak tanggungan lahan dilapangan.

Petitum yang dimohonkan pada pokoknya: Oleh karenanya Pemohon meminta agar kata “kekuasaan sendiri” dinyatakan bertentangan dengan UUD 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

63. BAHWA YANG MANA SELURUH NYA DALIL-DALIL DALAM PERMOHONAN TERSEBUT BERBEDA DENGAN PERMOHONAN A QUO, KARENA DALAM PERMOHONAN INI, PEMOHON MENGGUNAKAN BATU UJI PASAL 1 AYAT (3), PASAL 28D AYAT (1), PASAL 28G AYAT (1) DAN PASAL 33 AYAT (4) UUD 1945 DENGAN POKOK PERMOHONAN AGAR: -
- Pasal 6 UUHT dinyatakan bertentangan dengan UUD 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai dengan “Untuk sampai kepada tahap pelelangan umum harus didahului dengan eksekusi atas obyek hak tanggungan dan pengosongan obyek”; Karena telah terjadi pergeseran praktik dalam penegakan hukum menggunakan Pasal 6 UUHT sebagai delik materiil, akibat luasnya interpretasi dari pasal a quo.
64. OLEH KARENA ITU SUDAH SEPATUTNYA MAHKAMAH KONSTITUSI TETAP BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGUJI PERMOHONAN A QUO.

VI. PETITUM

Berdasarkan hal – hal yang telah di uraikan diatas, dengan ini pemohon mohon kepada majelis hakim konstitusi yang terhormat agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan PEMOHON untuk seluruhnya.
2. Menyatakan pasal Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah “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.” 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 obyek hak tanggungan dan pengosongan obyek hak tanggungan**”

3. 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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Siti Aisah', written in a cursive style.

Siti Aisah, S.Pd