



SALINAN

PUTUSAN
Nomor 10/PUU-XIX/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH KONSTITUSI REPUBLIK INDONESIA,

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

Nama : **Ir. Sri-Bintang Pamungkas, MSISE, PhD**
Alamat : Perum. Bukit Permai, RT/RW 02/11, Cibubur,
Ciracas, Jakarta

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

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

2. DUDUK PERKARA

[2.1] Menimbang bahwa Pemohon telah mengajukan permohonan yang diterima di Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi (selanjutnya disebut Kepaniteraan Mahkamah) pada 29 Januari 2021 berdasarkan Akta Pengajuan Permohonan Pemohon Nomor 3/PUU/PAN.MK/AP3/1/2021 dan telah dicatat dalam Buku Registrasi Perkara Konstitusi pada 20 April 2021 dengan Nomor 10/PUU-XIX/2021, yang telah diperbaiki dan diterima Kepaniteraan Mahkamah pada 20 Mei 2021, pada pokoknya menguraikan hal-hal sebagai berikut:

I. KEWENANGAN MAHKAMAH KONSTITUSI

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia pada Pasal 24C menyatakan, bahwa Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar.
2. Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 yang selanjutnya diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2020, menyatakan, bahwa Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji Undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar Tahun 1945.
3. Pasal 29 ayat (1) huruf a. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman juga menyatakan, bahwa Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir, yang putusannya bersifat final, untuk menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang untuk selanjutnya disebut dengan UUD-1945 [Bukti P-2].
4. Dengan demikian PEMOHON berpendapat, Mahkamah Konstitusi berwenang untuk mengadili dan menguji Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah yang diundangkan pada 9 April 1996, yang untuk selanjutnya disebut dengan UU No. 4/1996 [Bukti P-3], dalam perkara Uji Materi terhadap UUD-1945 ini.
5. Dalam mengadili dan menguji UU No. 4/1996 oleh Mahkamah Konstitusi tersebut PEMOHON mengkhuseuskannya pada Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (1), Pasal 20 ayat (2) dan Pasal 21 dari UU No. 4/1996 untuk diujimaterikan terhadap UUD-1945.

II. TENTANG DUDUK PERKARANYA

A. PEMOHON DAN LATAR BELAKANGNYA

1. Bahwa sebagai warga Negara Indonesia, PEMOHON mempunyai hak Konstitusional atas perlindungan hukum, jaminan atas perlakuan hukum yang adil dan jaminan atas kepastian hukum. PEMOHON juga

mewakili jutaan Pemohon-Pemohon lain dalam kasus yang sama atau yang mirip, baik yang sudah maupun yang belum sempat menyampaikan permohonannya karena belum sadar atau tidak tahu atau terlambat tahu akan hak-hak Konstitusionalnya

2. Bahwa berdasarkan Konstitusi dan Undang-undang sebagaimana di sampaikan di atas, khususnya Pasal 51 ayat (1) UU Nomor 24 Tahun 2003 Tentang Mahkamah Konstitusi, PEMOHON sebagai perorangan warga Negara Indonesia, adalah pihak yang menganggap hak dan/atau kewenangan konstitusinya, yaitu hak-hak yang diatur di dalam UUD-1945, telah dirugikan oleh berlakunya UU No. 4/1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, khususnya pada Pasal 40.
3. Bahwa Pemohon selama lebih-kurang 37 tahun telah mengabdikan kepada Negara Republik Indonesia sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS), atas kemauan, keinginan dan kesadaran sendiri; lalu mengikuti proses dan prosedur yang sudah dibakukan oleh peraturan perundang-undangan, diawali dengan pencalonan sebagai PNS, serta bersumpah untuk setia kepada Negara Republik Indonesia dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
4. Sejak menjadi PNS, Gaji Bulanan PEMOHON diterima tunai langsung dari Bagian Administrasi. Tetapi setelah belajar ke Amerika Serikat atas Nama Negara, Gaji Bulanan PEMOHON tersimpan di Bank dan hanya bisa dicairkan dengan Surat Kuasa dari PEMOHON. Itulah pertamakali PEMOHON mengenal manfaat dari Lembaga Keuangan Bank. Setelah PEMOHON kembali dari Luar Negeri (1984), Gaji Bulanan dari Fakultas Teknik Universitas Indonesia pun dikirim lewat Bank, baik sebelum maupun setelah pensiun (2010). Demikian pula Gaji dan Pensiun PEMOHON sebagai Anggota DPR-RI (1992-1995) dan Mantan Anggota DPR-RI.
5. Perlu diketahui, bahwa salah satu Ilmu yang PEMOHON pelajari di Amerika Serikat adalah Keuangan Korporasi dan Perbankan, yang kemudian PEMOHON ajarkan di Program Pasca Sarjana, mulai tahun 2000 sampai sekarang.
6. Semenjak pulang dari Amerika Serikat dengan memperoleh gelar Doktor (*Philosophy Doctor*) di bidang Ekonomi Industri itu, PEMOHON telah banyak

menulis artikel tentang Ekonomi, Keuangan, Industri, Perdagangan, Sosial, Politik, Ketatanegaraan, Hukum dan Hak-hak Asasi Manusia, baik secara populer melalui berbagai media cetak dan elektronik maupun dalam bentuk buku (*text*); baik yang berupa kritik maupun yang bukan-kritik kepada kekuasaan/kebijakan Negara. Selain buku-buku *text* untuk keperluan Perkuliahan, juga ada buku-buku umum dengan judul: *Sri Bintang Pamungkas: Aku Musuh Politik Soeharto @1995; Politik Kenegaraan, Perekonomian dan Industri 1993-1995 @2006* (yang sebelum dan lanjutannya belum sempat diedit menjadi buku); *Ekonomi, Industri dan Pembangunan @1997; Sri-Bintang Pamungkas dan Daulat Rakyat (1998); Dari Orde Baru Ke Indonesia Baru (@2001); Melawan Kediktatoran (@2013) Ganti Rezim Ganti Sistim (@2014);* serta *Trilogi Revolusi: Pasca Jokowi (@2019)*. Di antara itu masih ada beberapa buku yang lain.

7. Sebagai Pegawai Negeri dan sekaligus ilmuwan, PEMOHON adalah orang yang merdeka, bukan pegawai pemerintah; dan yang hanya takut kepada Allah Swt; dan bahwa ilmu pengetahuan dan teknologi itu baru mempunyai makna yang tertinggi bagi manusia dan kemanusiaan, apabila bisa memperbaiki keadaan rakyat, Bangsa dan Negara dalam upaya mencapai Keadilan dan Kebenaran berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, serta bisa menyelenggarakan kemakmuran dan kesejahteraan lahir dan batin, sejajar dan terhormat di antara bangsa-bangsa di dunia.

B. PIKIRAN-PIKIRAN KONSTITUSIONAL PEMOHON

Pikiran-pikiran PEMOHON berikut ini merupakan alasan Konstitusional PEMOHON dalam lingkup Negara Republik Indonesia, dalam rangka mengajukan uji materi terhadap Konstitusi UUD-1945:

8. PEMOHON berkesimpulan, bahwa berbagai kebijakan negara, khususnya yang dijalankan oleh pemerintah dan rezim kekuasaan Republik Indonesia selama ini, khususnya dalam bidang hukum, keadilan, hak-hak asasi manusia dan kesejahteraan tidak pernah dijalankan sebagaimana mestinya, sehingga perlu adanya Trilogi Revolusi, yaitu di bidang (1) Lembaga-lembaga kenegaraan, (2) Perekonomian dan industri, serta (3) Hak-hak dasar rakyat.
9. Demikian pula pandangan PEMOHON terhadap ilmu keuangan dan perbankan, sebagai salah satu ilmu yang diajarkan PEMOHON, bersama-sama dan tidak terlepas dari ilmu-ilmu ekonomi pembangunan, Kebijakan

Fiskal dan Moneter, serta Sumber Daya Manusia, Sumber Daya Alam dan Industri. Yang menjadi permasalahan utama yang dihadapi oleh Republik Indonesia adalah Kemiskinan (*Poverty*) dan Ketidakmerataan Pendapatan (*Income Inequality*) di kalangan Rakyat. Dengan begitu banyaknya Kemiskinan dan Ketidakmerataan Pendapatan itu beban “Pesawat Indonesia” yang sedang berusaha mengudara (*take-off*) meninggalkan kelas Negara Miskin dan Terbelakang (*underdevelop*) itu menjadi sangat berat, sehingga bahkan Pesawat itu bisa jatuh sewaktu-waktu. Ditambah lagi dengan Korupsi dan Inflasi serta berbagai inefisiensi dalam hampir semua bidang kehidupan yang secara sistematik dan terus-menerus menggerus pendapatan masyarakat. Situasi efisien akan tercapai apabila Keadilan Sosial menyebar ke seluruh penduduk, sehingga bak lari maraton, semua bergerak, berlari berderap bersama, tidak ada yang tertinggal, apalagi jauh tertinggal di belakang. Tidak ada “yang kuat dan kaya” maju sendiri, meninggalkan “yang lemah dan miskin” di belakang.

10. Demikianlah kucuran uang dan aset-aset lain, sesuai dengan Kebijakan Fiskal dan Moneter, baik aset fisik, seperti fasilitas, tanah dan peralatan, maupun non-fisik, seperti pendidikan, pengalaman dan ketrampilan, harus bisa jatuh di tempat yang tepat dalam rangka pemerataan pendapatan. Uang dalam bentuk kredit perbankan menjadi penting pula agar setiap orang bisa memenuhi kebutuhan dan hasratnya, serta dengan mendapatkan kesempatan dan peluang yang sama dan harmonis untuk bisa hidup sejahtera selamanya, lahir dan batin.
11. Akan tetapi, Paket-paket Deregulasi Keuangan dan Perbankan yang diterapkan sejak 1980-an yang membikin sama antara paket si miskin dan lemah dengan paket si kaya dan kuat sungguh semakin membikin jurang pemisah antara keduanya serta membikin si miskin semakin miskin dan si kaya semakin kaya. Ketidakadilan dalam pengucuran dana, aset dan fasilitas kepada elemen-elemen penduduk Indonesia sungguh berakibat merusak kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Padahal sebelumnya, dengan adanya kredit investasi kecil, kredit modal kerja permanen, kredit candak kulak, simpanan pedesaan, kredit usaha kecil, koperasi unit desa dan lain-lain yang belum sempat memberikan manfaat kepada rakyat dan usaha kecil, secara tiba-tiba saja dihapus oleh paket-paket deregulasi.

12. Terjadilah penjajahan ekonomi dari kelompok kaya dan mapan (*establish forces*) terhadap mayoritas rakyat yang semakin miskin dan lemah. PEMOHON telah memperingatkan perihal ini berulang-ulang sedemikian rupa sampai menjadi "Musuh Politik" pihak kekuasaan. Salah satu sebab utamanya adalah kebijakan dalam dunia keuangan dan perbankan yang semakin tidak berpihak kepada rakyat umumnya dan usaha-usaha kecil. Paket-paket kebijakan deregulasi tersebut pada hakikatnya dilaksanakan demi liberalisasi dalam hampir semua bidang perekonomian dan industri. Yang kaya dan kuat, serta didukung oleh aturan yang tidak adil, mengakibatkan terjadinya *concentration of financial capital and power*, yang berakibat pada kesewenang-wenangan terhadap mereka yang lemah dan mereka yang seharusnya dibantu. Yaitu kesewenang-wenangan yang didukung oleh para pejabat negara sendiri yang buta terhadap makna Konstitusi UUD-1945. Kasus-kasus penjualan objek hak tanggungan dengan cara lelang umum dan pengusuran rumah oleh lembaga-lembaga keuangan adalah contoh kesewenang-wenangan itu!
13. Dengan begitu, salah satu agen yang bertindak sewenang-wenang adalah Lembaga Keuangan Perbankan. Sebagai contoh sederhana adalah suku bunga perbankan. Untuk rakyat kecil dan lemah, untuk wilayah Timur Indonesia, untuk wilayah pedesaan dan pertanian yang tertinggal, seharusnya ditetapkan sukubunga yang lebih rendah dibanding untuk mereka yang sudah mempunyai bahkan berlebih. Demikian pula pihak Otoritas Moneter yang mengawasi kinerja serta maksud dan tujuan Lembaga Keuangan Perbankan (dan Non-Bank) telah menjadi penguasa yang sengaja atau tidak sengaja lengah terhadap maksud dan tujuan didirikannya Lembaga Keuangan Perbankan, dan menutup mata terhadap Aksi Lelang dan Pengusuran Rumah. Padahal, Otoritas Moneter sengaja dilengkapi dengan berbagai Instrumen Moneter serta Aturan-aturan Hukum Perbankan untuk mengatur aktivitas Perekonomian sedemikian rupa agar tercapai berbagai kestabilan dalam Keuangan dan Perbankan dengan hasil akhir berupa hilangnya Kemiskinan, meningkatnya Penanaman Modal, bertambahnya Kesejahteraan dan Kemakmuran, semakin Meratanya Pendapatan, serta semakin berkembangnya Lapangan Kerja bagi mereka yang memasuki

Angkatan Kerja (*Work Force*), kurang lebih 7 (tujuh) juta setiap tahun sesuai dengan jumlah kelahiran bayi.

14. *“Dan ingatlah wahai Manusia pada Hukum Allah tentang Riba”*. Bahwa Riba itu dilarang. Bahwa suku bunga itu cukuplah untuk menutup biaya-biaya dan jerih-payahmu dalam mengadakan (memobilisasi) dana untuk memberikan pinjaman demi menolong sesama umat manusia. Bahwa sesungguhnya lebih baik bagimu untuk mengikhlaskan pinjamanmu tanpa imbalan apa pun sebagai sedekah demi menolong sesama. Bahwa rizki Allah bagimu akan dilipatgandakan dengan dana yang yang kamu tidak pernah tahu atau menduga asal-usul dan dari mana asalnya. Hukum-hukum Allah itu sama sekali dilupakan, tidak dipedulikan dan tidak diberlakukan oleh Dunia Perbankan Republik Indonesia, dan oleh para Pejabat Negara Republik Indonesia, padahal mereka tahu, mereka melihatnya, tetapi sengaja tidak mau berbuat untuk mencegah kebijakan yang bertentangan dengan Dasar Negara Ketuhanan Yang Maha Esa itu.
15. Contoh sederhana yang lain adalah Kredit Perbankan. Melalui berbagai Instrumen Moneter dan Aturan-aturan Hukum dalam Perbankan, Dunia Perbankan diberi Hak untuk mengumpulkan dan menyimpan dana Deposito dari masyarakat dalam dan luar negeri, lalu menyalurkannya kepada mereka yang membutuhkan, baik kepada anggota masyarakat umum, usaha korporasi, pemerintah Pusat dan Daerah serta Dunia Internasional. (antara lain untuk meminjam dan membayar Utang Luar Negeri). Dari aktivitas Pinjam-Meminjam itu, Perbankan mendapatkan untung besar, baik yang berasal dari usaha bunga-berbunga atas dana pinjaman dan simpanannya (*interest profit*), maupun yang berasal dari dan tak terkait dengan suku bunga (*non-interest profit*). Demi menjamin keuntungannya yang berlipat-lipat, Perbankan menyalurkan dananya terutama dan justru kepada Kelompok Kaya dan Berpendapatan Tinggi, bahkan kepada mereka dari Kelompok Konglomerat.
16. Perbankan melupakan tugas dan fungsinya yang utama dan luhur, yaitu membantu Kelompok Miskin dan Berpendapatan Rendah agar meningkat pendapatan, kekayaan dan kesejahteraan mereka. Lembaga Keuangan Perbankan hampir tidak bisa bangkrut sebagai akibat kredit macet, karena dalam keadaan Perekonomian yang Normal, jumlah kredit macet hanya

sekitar 1-5%, dan Lembaga Perbankan diperkenankan untuk mengurangi nilai asetnya di muka (*in front*) dalam memperkirakan besarnya kredit macet (*Allowance for Non-Profit Loan; Allowance for Loss Loan*) untuk periode mendatang. Oleh sebab itu, Lembaga Keuangan Perbankan seharusnya bisa merelakan hilangnya aset sebesar-besarnya 5% khusus untuk para Debitor Kecil dan Lemah, karena mereka masih bisa mendapatkan keuntungan besar dari Debitor Besar dan kuat.

17. Sekali lagi tidak layak para Debitor Besar itu memburu-buru Debitor Kecil dan Lemah itu seperti memburu “perampok” Bank. Dan pada hakikatnya banyak pula Debitor Besar yang “membongkar” Bank bernilai trilyunan Rupiah, seperti dalam Kasus BLBI/Bantuan Likuiditas Bank Indonesia serta kasus-kasus lain yang tak terlihat, tetapi mendapat perlakuan istimewa; mereka dibiarkan “kluyuran” dan “blusukan” di Dunia. Padahal setiap warga negara seharusnya diperlakukan sama di depan Hukum.
18. Cobalah kita perhatikan lagi dengan seksama contoh kecil dan sederhana berikut ini. Tidak ada yang menyangkal, bahwa McD dan KFC memperoleh dana pinjaman yang angkanya mencapai miliaran rupiah dibanding dengan sebuah Warung Tegal, Pecel Pincuk atau Nasi Uduk; padahal ribuan, bahkan jutaan, manusia Indonesia bisa tertolong dengan sarapan tidak sampai seharga 10 ribu rupiah. Mereka yang menjajakan makanan murah itu adalah Pahlawan-pahlawan Kemanusiaan, yang dilirik oleh Lembaga Perbankan pun tidak. Padahal dana milyaran yang dipinjamkan kepada McD dan KFC itu adalah tabungan dan simpanannya orang-orang Warga Negara Indonesia; bukan dana segarnya orang dari Amerika Serikat!
19. Tidak ada pula yang menyangkal milyaran, bahkan trilyunan rupiah dijejalkan dengan sukarela kepada perusahaan-perusahaan properti yang menguasai ratusan, bahkan ribuan hektar lahan untuk membangun kerajaannya berupa gedung-gedung bertingkat dan perumahan elit, bahkan kota seperti BSD City, Podomoro City, Sumarecon City, Surya Industrial City, Alam Sutera City, Citra (atau Ciputra) City, dan the City of Meikarta, sementara ratusan juta orang ditolak dengan mudahnya untuk membangun rumah pada lahan 21 meter persegi (RSS/Rumah Sangat Sederhana) sampai seluas-luasnya 100 meter persegi bagi keluarganya anak-beranak (Keluarga PEMOHON, seorang Ibu dan Tujuh Anaknya, pada 1954 memperoleh rumah tapak 100 meter persegi

dangan angsuran selama 25 tahun!). Para Raja Properti itu, yang diyakini melakukan *Business Fraud* dengan menyuap para Pejabat di Pusat dan Daerah itu, bahkan bisa membikin pulau-pulau baru “Reklamasi” di tepi pantai, menghalangi para Nelayan kita untuk melaut lepas, sementara Republik Indonesia memiliki lebih-kurang 17.000 Pulau-pulau, sebagian daripadanya masih kosong.

20. Bukankah mereka yang Warga Negara Indonesia Asli yang tidak memiliki tempat tinggal seharusnya mendapat prioritas dengan mendapatkan lahan gratis minimal 100 meter persegi dari tanah Air Indonesia Asli, dan mendapat pinjaman dengan suku bunga murah non-riba, dengan angsuran untuk jangka waktu 20 sampai 30 tahun untuk membayar kembali pinjamannya itu setiap bulan sesuai dengan kemampuannya?! Padahal puluhan juta jiwa yang lain masih memilih tinggal di gubug-gubug, dengan dinding-dinding kardus dan atap seng di bawah kolong-kolong jembatan, tanpa ada pejabat yang peduli. Inikah Konstitusi Kita?! Pedulilah Mahkamah Konstitusi terhadap situasi ini?! Apakah harus menunggu adanya Pemohon Uji Materi?! Padahal situasi itu bisa dibalik (*upside down*) hanya dengan beberapa deret “kalimat-kalimat Hukum Konstitusi”, dengan berpedoman pada “Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
21. Allah Swt menciptakan manusia untuk menjadi Khalifah di muka bumi, terhindar dari mengalirkan darah (dan kematian) serta membuat kerusakan di muka bumi (kemelaratan, kesengsaraan, perbudakan, ketakutan, terorisme dan *unappropriate technology*). Karena itu, Allah SWT pasti memberikan Ilmu pengetahuan dan teknologi bagi para profesional dalam dunia keuangan dan perbankan agar mendapatkan suatu sistim keuangan dan perbankan untuk dapat mencapai maksud dan tujuan yang utama, suci dan luhur tersebut di atas. Dan Allah SWT juga akan menunjukkan Cahaya, Hidayah dan Petunjuk-Nya kepada para ahli hukum konstitusi untuk bisa menjalankan konstitusi sesuai dengan cita-cita kemerdekaan.
22. Di dalam dunia keuangan dan perbankan sudah lama apa yang dikenal dengan ilmu yang disebut *discounting technique*, yaitu sejak dikenalnya ketentuan tentang riba pada masa Jahiliyah, atau yang kemudian dikenal dengan suku bunga modal (*interest rate of capital*) pada masa dunia maju. Dengan teknik diskonting tersebut, suku bunga modal, berapa pun dia, 1%

atau 50% setahun, atau 1/10% sebulan diperlakukan dengan bunga-berbunga atau pembungaan berganda (*multiple interest rate* atau *continues interest rate*). Dengan bunga-berbunga itu serta teknik diskonting, berapa pun besarnya suku bunga, seseorang yang berutang atau meminjam uang, semisal 1 milyar rupiah, bisa mengembalikan pokok pinjamannya itu secara penuh dengan berbagai alternatif angsuran setiap bulan atau setiap tahun, selama berapa pun waktu pinjamannya dikehendaki. Bisa sebulan kemudian dibayar penuh tunai *plus* bunganya, atau 10 tahun kemudian lewat angsuran per bulan, atau 50 tahun lewat angsuran bulanan atau tahunan. Tidak ada masalah dari alternatif-alternatif itu: Besarnya pokok pinjaman akan kembali seperti pada saat pinjaman diberikan. Jadi tidak ada masalah apa pun apabila kedua pihak, pemberi pinjaman dan peminjam duduk bersama secara kekeluargaan.

23. Mereka yang lupa tentang hal itu, atau sengaja lupa, seharusnya dilarang untuk menangani dunia keuangan dan perbankan. Undang-undang Dasar 1945 Republik Indonesia sudah jelas memberikan garis-garis kebijaksanaan struktural utama yang suci dan luhur tersebut berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, dan kebijakan idiil berdasarkan Pancasila. Dalam hal ini mereka yang duduk di dalam kekuasaan kehakiman yang tertinggi, independen dan merdeka dengan menjalankan keadilan yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa seharusnya bisa menjadi tumpuan dan harapan masyarakat Republik Indonesia pada umumnya, untuk bisa mengatur berdasarkan Hukum agar praktik-praktik dalam menjalankan keuangan dan perbankan benar-benar bisa terlaksana sebagaimana diharapkan oleh Konstitusi. Dan tidak berpeluk tangan mendiarkannya!
24. Kerusakan di muka bumi yang ditimbulkan oleh para pejabat negara dan kekuasaan lewat dunia keuangan dan perbankan belum berakhir, bahkan semakin berkembang. Republik Indonesia terlibat dengan utang luar negeri yang nyaris tak terbayarkan. Dari sejak awal 1985 PEMOHON sudah menyampaikan bahayanya utang luar negeri yang oleh Negara-negara Maju sengaja digunakan untuk menjerat negara-negara Berkembang yang tidak waspada dalam Jeratan Utang yang hampir tidak bisa dibayar kembali. Dari utang luar negeri yang hanya sekitar dua juta dollar di jaman Soekarno sampai mencapai 400 miliar dollar dewasa ini. Tidak saja setiap tahun

jumlahnya meningkat, tapi juga nilai tukar rupiah terhadap dollar semakin jatuh. Dari 200 rupiah per dollar pada awal 1970-an menjadi 1.100 Rupiah pada 1980-an sampai 2.450 rupiah pada pertengahan 1997 sebelum Krisis Moneter 97/98, sampai menjadi sekitar 14-15.000 rupiah dewasa ini.

25. Jatuhnya nilai tukar rupiah yang terus-menerus ini mengakibatkan semakin sulitnya Republik Indonesia membayar utang luar negerinya, karena mesin-mesin Industri Indonesia tidak mampu memutar kecepatan produksinya di atas pertumbuhan penduduk, di atas kebutuhan penduduk yang terus meningkat, di atas laju cepatnya segala inefisiensi termasuk inefisiensi dalam sistim perpajakan yang tidak progresif, serta tidak secepat jatuhnya nilai rupiah. Sebagai akibatnya, dari hari ke sehari, mayoritas penduduk Indonesia menjadi semakin miskin. Sebagian dari mereka “mencoba berutang”, tapi yang kemudian terjadi “rumahnya hilang.”
26. Tentang Mesin-mesin Industri itu sendiri, kemampuan teknologi Indonesia hanya sebatas *Teknologi Supermi*, teknologi yang sudah kita kenal secara tradisional sejak jaman penjajahan. Sedang contoh lain dalam *Teknologi Otomobil*, tidak satu pun perusahaan otomobil Indonesia yang mampu membikin mobil (juga truk dan bus) sekalipun sudah diberi contohnya selama 50 tahun lebih oleh perusahaan-perusahaan asing. Perusahaan-perusahaan asing tersebut mengalirkan keuntungan milyaran dollar ke negerinya, sementara orang Indonesia hanya dibayar karena kucuran keringatnya. (Pernah ada perusahaan Texmaco Perkasa yang berhasil membuat sedan dengan merek Carnesia atau Car of Indonesia, serta truk dan bus yang seluruh bagian-bagian dari kendaraannya itu dibuat dengan tenaga Indonesia sendiri, tanpa campur tangan merek-merek asing... tetapi Texmaco dibunuh oleh konspirasi Rezim, Konglomerat Automotive dan Asing, dengan alasan Krisis Moneter 97/98).
27. Sekalipun, paling tidak lima mata kuliah pasca sarjana, yaitu ilmu keuangan dan perbankan, keuangan negara, keuangan internasional, ilmu dan kebijakan moneter, serta neraca pembayaran yang bisa dibahas lebih lanjut, tetapi PEMOHON bermaksud mengakhiri “Pikiran-pikiran Konstitusional PEMOHON” ini untuk berbicara sedikit tentang neraca pembayaran. Akibat dari Ketidakmampuan dalam menghasilkan nilai ekspor, maka Indonesia pun tidak bisa cukup menghasilkan dollar, sekalipun dari minyak bumi dan gas

alam. Sehingga, untuk mengatasi nilai impornya yang membutuhkan dollar dalam neraca perdagangan, maka Indonesia selalu mengalami defisit dalam penyediaan dollar dan matauang asing (atau devisa). Sedemikian rupa besar dan meningkatnya defisit dalam dollar tersebut setiap waktunya, sehingga mengakibatkan harga dollar dari hari ke hari meningkat (atau harga rupiah jatuh menurun). Dan untuk menghindari jatuhnya harga rupiah itu, maka persediaan (*reserve*) Dollar di Otoritas Moneter/Bank Sentral menjadi tergerus. Dan apabila persediaan dollar itu menipis atau menjadi habis, maka opsi yang dipilih adalah melakukan depresiasi (bisa juga disebut devaluasi) rupiah, atau meminjam (berhutang) lagi dollar dari luar negeri.

28. Defisit Neraca Perdagangan Indonesia sudah dikenal sejak bertahun-tahun yang lalu, dan bertambah besar, karena Indonesia selalu tidak mempunyai kemampuan mengolah sumber daya Alam dengan ilmu pengetahuan dan teknologi yang dimonopoli pihak asing; hilangnya minyak bumi karena sumber-sumber minyak bumi dikuasai asing; ketidakmampuan mengolah bahan baku menjadi barang jadi (seperti dicontohkan oleh *Teknologi Supermi* dan *Teknologi Otomobil* di atas) yang lebih bermanfaat dan berdayaguna; ketidakmampuan dalam menghasilkan barang-barang Jasa (pendidikan, kesehatan, perbengkelan dan ilmu pengetahuan dan teknologi umumnya); ketidakmampuan membuat mobil, bus, truk, kapal laut, pesawat terbang dan kereta api cepat sendiri; dan banyak lagi yang lain. Sebagai akibatnya Indonesia mengekspor minerba Mentah yang murah, tapi mengimpornya kembali sebagai minerba olahan yang lebih berdayaguna dan lebih mahal; ekspor dan impornya pun dengan menyewa kapal laut dan alat angkutan milik asing, karena tidak percaya kemampuan dalam negeri dalam membuat kapal laut. Sekolah pun ke luar negeri dan berobat pun ke luar negeri. Investasi asing pun tidak kunjung masuk akibat dari birokrasi dan korupsi di dalam negeri.
29. Fungsi keuangan dan perbankan dalam kehidupan manusia dan kemanusiaan di dunia pada hakekatnya sama dengan fungsi darah dan aliran darah dalam tubuh manusia. Kalau darahnya tidak “bersih” dan “aliran darahnya” terganggu, maka tubuh manusia pun menjadi tidak sehat dan rusak. keuangan dan perbankan adalah cabang produksi yang menguasai hajat hidup orang banyak. Karena merupakan “hajat hidup orang banyak”,

maka darah pun harus dikuasai oleh para pejabat negara yang menjadi ahli darah. Para pejabat negara itu, termasuk para ahli hukum konstitusi, tidak boleh membiarkan dan menjadi tidak peduli dengan masalah keuangan dan perbankan, tetapi harus bisa mengendalikannya; mereka seperti sibuk dengan pekerjaannya, tetapi tidak ada yang bermanfaat, bahkan menciptakan mudharat; sebagian dari para pejabat negara itu berpestapora dengan uang rakyat, padahal seharusnya hukum dan penguasa hukum bisa mencegahnya.

30. Kalau demikian yang terjadi, maka cita-cita kemerdekaan mencapai kesejahteraan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia serta masyarakat yang adil dan makmur pun menjadi tidak tercapai. Indonesia menggantung asap. Rakyat pasti akan marah untuk melakukan perubahan. Ini adalah hukum alam yang sudah beberapa kali terjadi dan pasti akan terjadi lagi, baik di Indonesia maupun dunia. Di dalam Penjelasan UUD-1945 (yang sudah dihilangkan), hukum alam ini termasuk hukum yang tak tertulis, ialah aturan-aturan dasar yang timbul dan terpelihara dalam praktek penyelenggaraan negara. meskipun tidak tertulis, tetapi dia merupakan sebagian dari hukumnya dasar negara. Di dalam bahasa aktivis disebut parlemen jalanan atau dalam bahasa yang maju disebut *extra constitutional*, yang bahkan menjadi puncak dari daulat rakyat.

C. CATATAN TENTANG GARIS-GARIS KEBIJAKAN KONSTITUSIONAL NEGARA

Berikut adalah catatan PEMOHON tentang garis-garis kebijakan konstitusional negara yang tertulis:

31. Indonesia yang mencapai kemerdekaannya dari penjajahan menyatakan dalam Pembukaan UUD 1945 sebagai berikut: *“Bahwa sesungguhnya Kemerdekaan itu ialah hak segala bangsa dan oleh sebab itu, maka penjajahan di atas Dunia harus dihapuskan, karena tidak sesuai dengan peri-kemanusiaan dan peri-keadilan.”*

32. UUD 1945 sudah memberikan garis-garis kebijakan dalam mengelola Rakyat, bangsa dan negara dalam upaya mencapai keadilan, kesejahteraan dan kemakmuran. Sebagai jaminannya adalah Pembukaan UUD-1945 yang menyatakan: *“...Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia*

yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu di dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia...”

33. Selanjutnya, *Undang-Undang Dasar itu terbentuk dalam susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasarkan kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang Adil dan Beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang Dipimpin oleh Hikmat Kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia.*

34. Garis-garis Kebijakan yang berpihak kepada rakyat, bangsa dan negara serta cita-cita kemerdekaan itu terlihat dari beberapa pasal-pasal UUD-1945, yang harus dibaca dengan hati-nurani, jiwa dan semangat Pembukaan UUD-1945. Salah satunya adalah sebagai berikut:

Pasal 1 Ayat (1): Negara Indonesia ialah Negara Kesatuan yang berbentuk Republik;

Pasal 1 Ayat (2): Kedaulatan ada di tangan rakyat;

Pasal 1 Ayat (3): Negara Indonesia adalah Negara Hukum.

35. Lalu ada:

Pasal 14 Ayat (1): Presiden memberi grasi dan rehabilitasi dengan memperhatikan pertimbangan Mahkamah Agung;

Pasal 14 Ayat (2): Presiden memberi amnesty dan abolisi dengan memperhatikan pertimbangan Dewan Perwakilan Rakyat.

36. Juga ada:

Pasal 24 Ayat (1): Kekuasaan Kehakiman merupakan Kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan;

Pasal 24 Ayat (2): Kekuasaan Kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha Negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi.

37. Tentang Kekuasaan Kehakiman dalam Pasal 24 tersebut di atas, kiranya perlu disampaikan pendapat seorang ahli hukum konstitusi yang ikut

menangani UUD-1945 pada masa menjelang dan sesudah kemerdekaan sebagai berikut:

1. Kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan yang merdeka, artinya terlepas dari pengaruh kekuasaan pemerintah. Berhubung dengan itu, harus diadakan jaminan dalam undang-undang tentang kedudukan para hakim;
2. Segala campur-tangan dalam urusan pengadilan oleh alat-alat perlengkapan yang bukan pengadilan dilarang, kecuali jika diijinkan oleh undang-undang;
3. Mahkamah Agung adalah pengadilan negara tertinggi.

38. Juga ada:

Pasal 27 Ayat (1): Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya.

Pasal 27 Ayat (2) Tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan.

39. Khusus mengenai keuangan dan perbankan Negara Republik Indonesia, UUD-1945 menyatakan sebagai berikut:

Pasal 23 ayat (1); Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara sebagai wujud dari pengelolaan Keuangan Negara ditetapkan setiap tahun dengan undang-undang dan dilaksanakan secara terbuka dan bertanggungjawab untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pasal 23A: Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan Negara diatur dengan undang-undang.

Pasal 23B: Macam dan Harga Mata Uang ditetapkan dengan undang-undang.

Pasal 23C: Hal-hal lain mengenai Keuangan Negara diatur dengan undang-undang.

Pasal 23D: Negara memiliki suatu Bank Sentral yang susunan, kedudukan, kewenangan, tanggungjawab, dan independensinya diatur dengan undang-undang.

Pasal 23E Ayat (1): Untuk memeriksa pengelolaan dan tanggungjawab tentang Keuangan Negara diadakan suatu Badan Pemeriksa Keuangan yang bebas dan mandiri.

Pasal 23G Ayat (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai Badan Pemeriksa Keuanganm diatur dengan undang-undang.

40. Ada baiknya ketentuan mengenai keuangan dan perbankan Negara Republik Indonesia ini dinyatakan lebih lanjut oleh pendapat ahli konstitusi yang ikut merancang UUD-1945 pada menjelang kemerdekaan 17 Agustus 1945, sebagai berikut:

1. Betapa caranya rakyat sebagai bangsa akan hidup dan dari mana didapatnya belanja buat hidup, harus ditetapkan oleh rakyat itu sendiri, dengan perantaraan dewan perwakilannya.
2. Rakyat menentukan sendiri nasibnya, karena itu juga cara hidupnya.
3. Dalam menetapkan pendapatan dan belanja, kedudukan Dewan Perwakilan Rakyat lebih kuat daripada kedudukan Pemerintah. Ini tanda kedaulatan rakyat.
4. Oleh karena penetapan belanja mengenai hak rakyat untuk menentukan nasibnya sendiri, maka segala tindakan yang menempatkan beban kepada rakyat, seperti pajak dan lain-lainnya, harus ditetapkan dengan undang-undang, yaitu dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat.
5. Juga tentang hal dan harga mata uang ditetapkan dengan undang-undang. Ini penting karena kedudukan uang itu besar pengaruhnya atas masyarakat. Uang terutama adalah alat penukar dn pengukur harga. Sebagai alat penukar untuk memudahkan pertukaran jual-beli dalam masyarakat. Berhubung dengan itu perlu ada macam dan rupa uang yang diperlukan oleh rakyat sebagai pengukur harga untuk dasar menetapkan harga masing-masing barang yang dipertukarkan. Barang yang menjadi pengukur harga itu, mestilah tetap harganya, jangan naik-turun karena keadaan uang yang tidak teratur. Oleh karena itu, keadaan uang itu harus ditetapkan dengan undang-undang.
6. Berhubung dengan itu, kedudukan Bank Indonesia yang akan mengeluarkan dan mengatur peredaran uang kertas, ditetapkan dengan undang-undang.

41. Selanjutnya adalah Pasal 28 yang dikenal dengan Pasal Demokrasi: Kemerdekaan berserikat dan berkumpul, mengeluarkan pikiran dengan lisan dan tulisan dan sebagainya ditetapkan dengan undang-undang.

42. Dan Pasal 29 Ayat (1): Negara berdasarkan atas Ketuhanan Yang Maha Esa.

43. Demikian pula:

Pasal 31 ayat (1): Setiap warga negara berhak mendapat pendidikan;

Pasal 31 ayat (3) Negara mengusahakan dan menyelenggarakan satu sistem pendidikan nasional, yang meningkatkan keimanan dan ketakwaan serta akhlak mulia dalam rangka mencerdaskan kehidupan bangsa, yang diatur dengan undang-undang;

Pasal 31 ayat (5): Pemerintah memajukan ilmu pengetahuan dan teknologi dengan menjunjung tinggi nilai-nilai agama dan persatuan bangsa untuk kemajuan peradaban serta kesejahteraan umat manusia.

44. Serta:

Pasal 32 ayat (1): Negara Memajukan kebudayaan nasional Indonesia di tengah peradaban dunia dengan menjamin kebebasan masyarakat dalam memelihara dan mengembangkan nilai-nilai budaya bangsa.

Pasal 32 ayat (2): Negara menghormati dan memelihara Bahasa Daerah sebagai kekayaan budaya nasional.

45. Serta pula:

Pasal 33 ayat (1): Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas Kekeluargaan;

Pasal 33 ayat (2): Cabang-cabang produksi yang penting bagi Negara dan menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh Negara;

Pasal 33 ayat (3): Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

46. Dan kemudian:

Pasal 34 ayat (1): Fakir miskin dan anak-anak telantar dipelihara oleh Negara;

Pasal 34 ayat (2): Negara mengembangkan sistem jaminan sosial bagi seluruh rakyat dan memberdayakan masyarakat yang lemah dan tidak mampu sesuai dengan martabat kemanusiaan;

Pasal 34 ayat (3): Negara bertanggungjawab atas penyediaan fasilitas pelayanan kesehatan dan fasilitas pelayanan umum yang layak.

D. TENTANG KEJADIANNYA

Berikut ini adalah kejadian yang dialami PEMOHON:

1. Pada 1990 PEMOHON sekeluarga berhasil membangun rumah sendiri untuk pertamakalinya di Jalan Merapi D-1 (untuk selanjutnya disebut dengan Persil Merapi), Perumahan Bukit Permai, Cibubur, hampir bertepatan dengan lahirnya anak ke enam atau paling bungsu pada 13 Agustus 1990. Pembangunan rumah dengan bantuan Kredit dari PT. Bank Central Asia, Tbk (selanjutnya disebut dengan BCA), yaitu dengan meminjam kredit sebesar 100 juta rupiah. Tanah, senilai 50 juta rupiah seluas 500 meter persegi, PEMOHON peroleh dari hadiah seorang pengusaha yang PEMOHON bantu selama 3-4 tahun usahanya tanpa imbalan gaji atau upah. Kredit dari BCA itu PEMOHON lunasi tepat waktu. Persil Merapi itulah yang menjadi satu-satunya rumah milik PEMOHON.
2. Pada pertengahan 2014 salah satu Kerabat sangat dekat PEMOHON (untuk selanjutnya disebut Debitor) meminta bantuan PEMOHON untuk mendapatkan kredit dari BCA sebesar 1 milyar 200 juta rupiah selama satu tahun, yaitu dengan meminjam Sertifikat Persil Merapi yang digunakannya sebagai agunan PEMOHON memberikan ijin, setelah mempelajari cukup seksama rencananya, serta ikut menandatangani akad kredit pada bulan Juli 2014 [Bukti P-13]. Dalam rencana tersebut disebutkan bahwa dengan kredit tersebut, akan didapat keuntungan bersih mencapai 100 hingga 300 juta rupiah sebulan, yang kiranya cukup untuk melunasi utangnya tepat waktu. Setahun kemudian, kerabat ini meminta lagi bantuan untuk menambah kreditnya dengan 600 juta rupiah, juga dari BCA, dan juga untuk satu tahun. Sekali lagi PEMOHON memberikan ijin, dan Akad kredit ditandatangani bersama Pemohon pada bulan Juni 2015 [Bukti P-14].
3. Selain itu, PEMOHON dan Isteri juga ikut menyaksikan dan memberikan tanda tangan persetujuan dibuatnya pada 2014 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 06/2014 oleh Notaris Subariati Soegeng, SH [Bukti P-15] dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 56/2014, yaitu untuk Kredit sebesar 1 milyar 200 juta Rupiah [Bukti P-16]; serta pada 2015 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 07/2015 oleh Notaris

Subariati Soegeng, SH [Bukti P-17] dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 28/2015, yaitu untuk Kredit sebesar 600 juta Rupiah [Bukti P-18].

4. Seluruh Bukti-bukti di atas, yaitu Bukti P-13 dan Bukti P-14 tentang Akad Kredit antara Debitor dan Kreditor; Bukti P-15 dan Bukti P-17 tentang Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan; serta Bukti P-16 dan Bukti P-18 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan didapat PEMOHON dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah DKI-Jakarta Timur pada tanggal 8 Desember 2020 atas Permintaan PEMOHON melalui suratnya bertanggal 16 Oktober 2020 [Bukti P-19]. Permintaan PEMOHON kepada Kantor BPN DKI-Jakarta Timur itu dilakukan karena PEMOHON sebagai Pemberi Hak Tanggungan tidak pernah mendapat *copy* dari dokumen-dokumen penting yang seharusnya menjadi Hak PEMOHON untuk memilikinya.
5. Semenjak itu tidak pernah ada komunikasi apa pun, baik lisan maupun tulisan, antara PEMOHON sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan pihak BCA sebagai Kreditor dan sekaligus Pemegang Hak Tanggungan. Hubungan dan Komunikasi itu sama sekali terputus; seakan-akan PEMOHON dianggap tidak ada dan tidak ada gunanya (*ignored*). Demikian pula *copy* kedua Perjanjian Akad Kredit dan kedua Akta Hak Tanggungan berikut dokumen-dokumen yang pernah PEMOHON tanda tangani, sekalipun dalam bentuk salinan, tidak pernah sampai atau dikirim oleh BCA ke tangan PEMOHON.
6. Kesibukan PEMOHON dalam berbagai aktivitas sebagai Dosen Universitas Indonesia dan lain-lain, termasuk dipersangkakannya PEMOHON sebagai Pelaku Tindak Pidana Makar pada 12 Desember 2015, disusul dengan penahanan terhadap PEMOHON selama hampir 4 (empat) bulan, disusul lagi dengan gugatan uji Materi oleh PEMOHON terkait dengan UU Perbendaharaan Negara pada November 2016 kepada Mahkamah Konstitusi, maka selepas dari penahanan dan tuduhan yang tidak pernah terbukti itu, membuat PEMOHON terlena dan melupakan nasib Sertifikat Persil Merapi yang dipinjam Debitor. Keterlupaan PEMOHON itu berlangsung sampai akhir 2019.
7. Tiba-tiba saja tanpa pemberitahuan apa-apa sebelumnya, pada awal Desember 2019 PEMOHON menerima Surat dan informasi dari Balai Lelang *Star Auction* bertanggal 13 November 2019, yang pada intinya menyatakan bahwa Persil

Merapi akan segera dieksekusi lelang pada Selasa 14 Januari 2020 [Bukti P-5]. PEMOHON mendatangi Kantor Balai Lelang selang satu-dua hari sesudah menerima surat yang terlambat datang hampir sebulan tersebut, yaitu pada awal Desember 2019, untuk menanyakan kebenaran isi surat ancaman lelang tersebut, pada hari yang sama itu pula PEMOHON mendatangi Kantor BCA Bidakara, tempat akad-akad kredit pernah dibuat, untuk menanyakan apa yang sedang terjadi. Dari informasi, dapat disimpulkan bahwa kredit yang diberikan BCA kepada Debitor diperpanjang waktu pinjamannya setiap tahun, sampai terjadi penetapan situasi “ingkar janji” (“*wanprestasi*”) pada pertengahan 2019, yaitu setelah Debitor diperingatkan beberapa kali.

8. Kemudian pada 23 Desember 2019 PEMOHON bersama Isteri Nyonya Ernalina Sri Bintang, SH menemui Pimpinan Kantor Cabang BCA di Gedung Bidakara untuk membicarakan kasus kredit bermasalah dari pihak debitor tersebut. PEMOHON juga menyampaikan pembayaran sebesar 50 juta rupiah untuk tambahan pembayaran pokok pinjaman debitor, dengan kesepakatan bahwa hari pelelangan atas Persil Merapi yang dijadwalkan pada Selasa 14 Januari 2020 dibatalkan. Lelang eksekusi berhasil dibatalkan atau paling tidak ditunda.
9. Sementara itu, PEMOHON terus-menerus mempelajari kasus kredit bermasalah tersebut, sambil mencari penyelesaian agar eksekusi lelang terhadap Persil Merapi sama sekali tidak terjadi. Beberapa hasil penyelidikan oleh PEMOHON adalah sebagai berikut:
 1. Atas permintaan Debitor, Kreditor menyetujui pembayaran kembali utangnya dengan sejumlah uang lebih-kurang 20 juta rupiah setiap bulan, sementara pokok utangnya diperpanjang jangka waktu pinjamannya setiap tahun, setiap kali untuk selama satu tahun, tanpa kejelasan kapan berakhirnya;
 2. Kesepakatan perpanjangan pokok utang antara kreditor dan debitor tersebut sama sekali tidak diberitahukan kepada PEMOHON, baik untuk dihadirkan maupun untuk dimintai persetujuannya dalam sebuah kesepakatan atau perjanjian khusus;

3. Timbulnya situasi Ingkar janji tersebut bukan disebabkan oleh gagal bayar dari pihak debitor, melainkan adanya masalah antara debitor dengan “Bank Lain” [Bukti P-21];
 4. Upaya PEMOHON untuk mencari tahu latar belakang kreditor dalam memberikan dan mencairkan kredit kepada debitor, dan lain-lain ditolak oleh kreditor dengan alasan “Rahasia Bank”. Dengan demikian, sejak akad kredit ditandatangani pada Juli 2014 sampai ancaman lelang pada Desember 2019, sama sekali tidak ada komunikasi dalam bentuk apa pun dengan pihak kreditor. PEMOHON dianggapnya sebagai “*ignored Person*”, sekalipun kreditor tahu, bahwa tanpa kehadiran PEMOHON maka tidak akan ada kredit mengucur.
10. Selain itu, juga PEMOHON menemukan hal-hal berikut:
1. Bahwa permohonan restrukturisasi utang oleh debitor sejak pertengahan 2019 selalu ditolak oleh pihak kreditor;
 2. Bahwa sesungguhnya, debitor dan keluarga pihak debitor, yaitu orangtua dan saudara-saudaranya, memiliki aset-aset yang cukup besar nilainya, di mana debitor sendiri menyampaikan kepada kreditor secara tertulis untuk bisa melunasi utangnya, antara lain, dengan menjual aset-aset tersebut.
 3. Bahwa pelunasan utang dengan menggunakan aset keluarga tersebut terkendala oleh sikap keluarga dan hal-hal lain, serta oleh sikap debitor sendiri yang tidak tanggap, cekatan dan cepat bertindak.
 4. Bahwa dalam surat debitor bertanggal 21 Agustus 2020 debitor dan keluarganya akhirnya bersedia mengganti hak tanggungan Persil Merapi dengan aset keluarga debitor, akan tetapi sekali lagi tidak ditanggapi oleh pihak kreditor [Bukti P-22].
 5. Bahwa dalam suratnya bertanggal 21 Agustus 2020 itu, debitor mengaku telah membayar angsuran atas pokok utang berikut bunganya hingga mencapai lebih dari 1 milyar 527 juta rupiah [Bukti P-22].
11. Sementara itu PEMOHON sendiri pada pertengahan Oktober 2020 menawarkan aset miliknya, berupa lahan kosong seluas 4 ribu meter persegi di desa Cibeureum, Cugenang, Cianjur, yang bisa dijual dan cukup untuk melunasi utang debitor. Juga ada aset-aset lainnya yang berada di bawah otoritas PEMOHON, yang ditawarkan kepada kreditor. pihak kreditor

menawarkan diri untuk mencarikan pembeli asset-aset PEMOHON tersebut di antara para nasabahnya. Kreditor juga menengok aset yang ditawarkan PEMOHON dan meminta pula dikirim *copy* sertifikat tanahnya yang di Cianjur [Bukti P-10]. Tetapi sejauh itu aset-aset tersebut belum laku dijual oleh Pihak Kreditor.

12. Sementara itu PEMOHON berhasil menemukan calon pembeli lahan kosong yang di Cianjur, sekalipun dengan harga rendah, yaitu sekitar 800 juta rupiah [Bukti P-11], atau kira-kira separuh dari harga pasar. Di samping itu, PEMOHON juga mendapatkan sumber-sumber keuangan dari orang-orang di sekeliling PEMOHON, antara lain teman sejawat dan keluarga PEMOHON [Bukti P-12].
13. Tiba-tiba dalam suratnya bertanggal 5 Oktober 2020, Star Auction memberitahu untuk memasang spanduk lelang pada Persil Merapi [Bukti P-5]. Demikian pula tanpa pemberitahuan sebelumnya, lewat suratnya bertanggal 10 Desember 2020 pihak kreditor, atas nama Satuan Kerja Penyelamatan Kredit, menyampaikan kepada PEMOHON penetapan jadwal lelang atas Persil Merapi yang akan dilaksanakan pada Selasa, 5 Januari 2021, dengan batas akhir penawaran pada Pukul 13:00 WIB. Surat tersebut juga meminta agar sebelum tanggal tersebut di atas, Persil Merapi sebagai agunan bisa dikosongkan; serta bahwa pelelangan akan dilaksanakan oleh PT. Balai Lelang Star [Bukti P-6].
14. Pada 23 Desember 2020, PEMOHON mengantarkan surat PEMOHON kepada Menteri ATR/BPN atau Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Dr. Sofyan Djalil di Kantornya di Jalan Si Singamangaraja, yang isinya meminta bantuan Menteri untuk mengizinkan Kantor BPN Jakarta Timur melakukan tindakan blokir atas Persil Merapi agar dihindarkan dari eksekusi lelang [Bukti P-20]. Dalam jawaban Menteri lewat *voice call* pada telepon selular PEMOHON pada siang/sore hari Senin, 4 Januari 2021, diawali dengan kata-kata "*long time no see*", Menteri mengatakan, antara lain, permohonan blokir bisa dimintakan kepada Pengadilan dengan istilah "*Revindicoitir Beslag*". Menteri juga menyebut-nyebut tentang adanya "*...kekuasaan Pemegang Hak Tanggungan setingkat atau setara dengan Kekuasaan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap...*".

15. Selain mengucapkan terimakasih atas perhatian Menteri, PEMOHON juga menyampaikan lewat *SMS/WhatsApp* yang disusulkannya segera itu pula pada 4 Januari 2021 pukul 15:19, sebagai berikut: “... *Tentang ‘setingkat kekuasaan pengadilan’ tadi seyogyanya perlu Judicial Review oleh Mahkamah Konstitusi...*”.
16. Sedang tentang permintaan “sita jaminan terhadap Persil Merapi, sebagaimana disarankan oleh Menteri ATR/BPN tersebut di atas, PEMOHON sudah menyampaikannya pula ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, bersamaan dengan Permohonan Gugatan Perdata terhadap Kreditor, tertanggal 4 Januari 2021, yang terdaftar dalam Perkara Nomor: 22/Pdt. G/2021/PN. Jkt. Sel.
17. Sebelum itu, pada hari Kamis 24 Desember 2020, PEMOHON menghubungi pihak kreditor meminta untuk bertemu guna menyelesaikan secara tuntas kredit bermasalah antara debitor dan kreditor. Pertemuan disepakati pada hari Senin, 28 Desember 2020 di Kantor BCA Pondok Indah. Dalam Pertemuan yang dihadiri oleh perwakilan wilayah, PEMOHON menyampaikan kesediaan untuk “membeli” utang yang dibuat debitor dengan harga senilai 800 juta rupiah tunai pada bulan Januari 2021, diawali dengan 100 juta rupiah pada minggu pertama bulan Januari 2021 [Bukti P-7]. Urusan hukum Kantor Wilayah BCA yang menemui PEMOHON bersama Isteri PEMOHON, menuliskan hasil pembicaraan dalam pertemuan tersebut, di mana disebutkan bahwa utang tersisa debitor sudah membengkak menjadi 1 milyar 838 juta rupiah lebih. Pihak kreditor belum bisa memutuskan kesediaan PEMOHON tersebut, selain akan menjawab tawaran PEMOHON dengan menyampaikan informasi lebih lanjut.
18. Pada tanggal 30 Desember 2020 pihak kreditor menjawab, belum bisa menyetujui usulan skema pelunasan kredit yang ditawarkan PEMOHON. Kreditor juga memberikan dua opsi penyelesaian utang sebagaimana dimuat dalam suratnya itu, masing masing pembayaran sebesar sekitar 1 milyar 617 juta rupiah langsung tunai; atau sekitar 1 milyar 786 juta rupiah secara bertahap sampai bulan Juli 2021. Kreditor mengharapkan jawaban PEMOHON sebelum tanggal 6 Januari 2021. *Kreditor juga mengancam, apabila Opsi Pelunasan Kredit yang ditawarkan Pihak Kreditor tidak*

*ditanggapi sebelum tanggal 6 Januari 2021, maka akan **diberlakukan ketentuan hukum** (huruf tebal dari pihak Kreditor) [Bukti P-8].*

19. PEMOHON menjawab opsi pihak kreditor tersebut lewat suratnya bertanggal 2 Januari 2021, di mana dinyatakan kesanggupan PEMOHON untuk melunasi utang lewat opsi pertama berupa pembayaran 1 milyar rupiah sampai dengan 5 Februari 2021; atau lewat opsi ke dua dengan pembayaran 1 milyar 200 juta rupiah sampai bulan Juni 2021 [Bukti P-9]. Tawaran opsi PEMOHON itu tidak pernah dijawab pihak kreditor sampai batas tanggal 8 Januari 2021, yaitu tanggal akhir pembayaran tahap pertama sebesar 100 juta Rupiah, baik untuk opsi pertama maupun opsi ke dua. Dalam SMS/WA-nya pada 15 Januari 2021, PEMOHON menegaskan, bahwa dengan tiadanya jawaban pihak kreditor sampai tanggal 8 Januari 2021 tersebut, maka kedua opsi yang disampaikan oleh PEMOHON pada 2 Januari tersebut menjadi tidak berlaku lagi; selain pembayaran tunai 800 juta Rupiah sebagaimana pernah disampaikan pada 28 Desember 2020. pihak kreditor pun tidak menjawab apa pun.
20. Sekalipun tidak terucapkan, ancaman **Pemberlakuan Ketentuan Hukum** sebagaimana dinyatakan oleh Pihak Kreditor tersebut tentulah terkait dengan pasal-pasal dalam Undang-Undang Hak Tanggungan:
- (1) *Hak untuk melakukan Penjualan atas Obyek Hak Tanggungan melalui eksekusi Pelelangan Umum atas Kekuasaan sendiri;*
 - (2) *Hak Pemegang Hak Tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan untuk melakukan segala hal untuk melunasi Piutangnya;*
 - (3) *Kesamaan tingkat kekuasaan Eksekutorial Pemegang Hak Tanggungan dengan kekuasaan Pengadilan yang Berkekuatan Tetap;*
 - (4) *Pelelangan Umum “bisa digantikan” dengan Kesepakatan di Bawah Tangan asal tetap membayar kembali seluruh Sisa Utang;*
 - (5) *Tidak peduli bagi Debitor, sekalipun dalam keadaan tidak mampu atau Pailit, Hak Eksekusi bisa terus dijalankan.*

Demikian pula, sekalipun berbagai upaya sudah dilakukan oleh PEMOHON untuk menghindarkan eksekusi lelang terhadap obyek tanggungan Persil Merapi telah diusahakan sesuai dengan batas kemampuan, baik finansial maupun bukan-finansial, tetap saja pihak Kreditor kembali menuntut melalui “kekuasaannya” sebagai pemegang hak tanggungan, sesuai dengan

bunyiya pasal-pasal UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan; sekalipun tidak dengan menyebutkan pasal-pasal yang mana.

III. Tentang Kedudukan Hukum Pemohon

A. TENTANG PASAL-PASAL YANG DIUJIMATERIKAN

PEMOHON mempunyai pendapat, bahwa UU Nomor 4 Tahun 1996 khususnya pada Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (1), Pasal 20 ayat (2) dan Pasal 21 telah dijadikan dasar oleh pihak kreditor untuk pemberlakuan hukum sebagaimana diancamkan kepada PEMOHON.

Pdahal PEMOHON beranggapan bahwa UU Nomor 4 Tahun 1996 khususnya pada Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (2) dan Pasal 21 tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Bunyi pasal-pasal tersebut masing-masing adalah sebagai berikut:

Pasal 6 UU No. 4/1996 menyatakan 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”.

Pasal 14 Ayat (3) UU No.4/1996 menyatakan sebagai berikut:

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

Pasal 20 Ayat (1) UU No. 4/1996 menyatakan:

“Apabila Debitor Cidera Janji, maka berdasarkan:

- a). hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6;*
- b). titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), Sertifikat mana memuat irah-irah “demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”;*

Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulukan dari pada kreditor-kreditor lainnya”

Pasal 20 Ayat (2) UU No. 4/1996 menyatakan:

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak Tanggungan, penjualan Obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”

Sedang Pasal 21 UU No. 4/1996 menyatakan:

“Apabila Pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, Pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-undang ini.”

B. KERUGIAN YANG DIALAMI PEMOHON

Sebagai akibat dari berlakunya pasal-pasal tersebut di atas PEMOHON menderita kerugian baik materiil maupun bukan materiil, kerugian mana sebesar apa pun seharusnya tidak boleh terjadi.

Di sini perlu ditekankan lagi, bahwa:

1. PEMOHON adalah pemegang hak tanggungan dan bukan debitor yang menikmati kredit;
2. PEMOHON juga ikut serta memberikan tandatangan tanda persetujuan pada Akta Akad Kredit 2014, yang jangka waktu lamanya kredit/pinjaman adalah 1 (satu) tahun;
3. PEMOHON juga memberikan persetujuannya dengan tandatangan manakala Akad Kredit diperpanjang 1 (satu) tahun lagi, karena debitor meminta tambahan kredit 2015, yang jangka waktu lamanya kredit/pinjaman tambahan juga 1 (satu) tahun.
4. Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan dan Akta Hak Tanggungan, juga disetujui dengan tanda tangan PEMOHON.
5. PEMOHON sama sekali tidak pernah mendapatkan salinan dari surat-surat tersebut, termasuk Akta Kredit, melainkan mendapatkannya dari Badan Pertanahan Nasional, yaitu setelah memintanya dengan susah-payah lewat suratnya pada 16 Oktober 2020.
6. PEMOHON tidak pernah diberitahu, diminta hadir, atau diminta ijinnya ketika kreditor dan debitor bersepakat memperpanjang kreditnya setiap tahun, sampai kreditnya mengalami masalah pada 2019.
7. PEMOHON berusaha mempertanyakan keadaan Debitor tentang masalah yang dihadapinya dan lain-lain, tetapi kreditor menjawab bahwa itu adalah “Rahasia Bank” sesuai Undang-undang.

1. Kerugian PEMOHON atas digunakannya Pasal 6 UU No. 4/1996

Tiba-tiba saja Kreditor BCA memberlakukan Pasal 6 tersebut dengan melakukan lelang atas Persil Merapi dengan kekuasaan sendiri dan akan mengambil dari hasil lelang untuk melunasi Utang Debitor, sekiranya ada minat penawaran dari khalayak. Sementara kreditor tidak berbuat apa-apa terhadap debitor; dan sementara itu pula selama lebih-kurang 5 (lima) tahun SHM Persil Merapi “digelapkan” oleh kreditor terhitung sejak pertengahan 2016.

Kalau lelang benar terjadi (dan sudah terjadi di banyak Pemohon lain!), Persil Merapi lalu harus dikosongkan dengan bantuan aparat yang bersenjata pentungan atau yang lain atas nama undang-undang, ke mana PEMOHON beserta keluarganya yang terusir berikut barang-barangnya itu harus berlindung dari hujan dan panas?! Siapa pada saat itu yang bisa melindungi PEMOHON beserta keluarganya pada saat hak konstitusionalnya diperkosa?!

Siapa yang bisa menghitung kerugian yang ditanggung PEMOHON? Tentulah minimal sebesar nilai rumah yang “tergusur” atau sebesar biaya seandainya rumah serupa akan dibangun lagi. Ditambah dengan segala biaya untuk memindahkan diri beserta perabotan miliknya serta untuk mendapatkan tempat tinggal baru. Apakah PEMOHON harus menghitungnya terlebih dulu dengan meminta *Apraiser* independen sebelum mengajukan Uji Materi?!

Masih untung PEMOHON mempunyai “nama baik”. Sehingga Persil Merapi itu tidak kunjung laku dilelang. Bagaimana nasib Pemohon-Pemohon lain yang merupakan kelompok kebanyakan?! Bukankah Konstitusi mau melindungi segenap Bangsa Indonesia dan seluruh Tumpah Darah Indonesia?! Kenapa mereka tidak terlindungi, sehingga menjadi korban, tersingkir dan tersia-sia?!

Semua kata kunci dari Pasal itu bersifat merugikan PEMOHON, yaitu:

1. *Debitor Cidera Janji*;
2. *“Hak (Kreditor) untuk menjual obyek Hak Tanggungan”*;
3. *“Atas kekuasaan (Kreditor) sendiri”*;
4. *“Melalui pelelangan umum (oleh Aparat Negara)”*;
5. *“(Kreditor) Mengambil pelunasan piutangnya dari hasil lelang tersebut”*.

Dalam Kasus PEMOHON, sebenarnya debitor tidak cidera janji dalam artian tidak bisa lagi membayar bunga utang/angsuran, melainkan debitor terlibat

perkara dengan bank lain dalam urusan yang tidak lama kemudian bisa diselesaikan dengan mudah. Hanya saja Kreditor BCA sudah telanjur mrenganggap itu sebagai melanggar perjanjian. Akan tetapi, terlepas dari kejadian yang sesungguhnya, setiap tuduhan cidera janji harus dibuktikan.

Kalaulah benar ada cidera janji di antara para Pemohon, apakah Mahkamah Konstitusi tidak mempunyai “*any way out*” atau jalan-keluar untuk mencegah pemerkosaan atas “hak konstitusionil” ini agar tidak terjadi?! Kenapa Mahkamah Konstitusi hanya berdiam diri sementara para Pemohon “*hidup tidak, mati pun tak hendak?!*”

Kata-kata kunci di atas itu hanya bisa diringkas dengan satu kata saja, yaitu “*Keangkaramurkaan*”.

Yaitu, sifat keangkaramurkaan dari kreditor yang sengaja oleh Negara (baca: Pemerintah dan DPR/Dewan Perwakilan Rakyat) diberi hak dan kekuasaan yang lebih tinggi daripada debitor atau pemberi hak tanggungan sehingga menjadi adikuasa. Keangkaramurkaan atau adikuasa kreditor ini bersifat segregatif dan diskriminatif terhadap debitor atau pemegang hak tanggungan, apalagi dengan diberi bantuan berupa aparat negara, polri, satuan polisi pamong praja tanpa ada ampun ketika pengosongan Agunan dalam rangka pelunasan kredit ini berlangsung!

Dalam melaksanakan *keangkaramurkaan* itu, kreditor secara sepihak dan sertamerta memanggil orang dari seluruh tanah-air dengan bantuan Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), untuk beramai-ramai “mengambil-alih” rumah dan tanah PEMOHON dengan harga yang mereka masing mau, minimal pada angka 1.8 milyar Rupiah. Kalau laku 1.8 milyar rupiah, maka seluruh uang itu diambil begitu saja oleh kreditor dan terserah PEMOHON mau tinggal di bawah pohon beringin atau di bawah Jembatan Kalijodo yang masih tersisa ruangan beserta puing-puing hasil pengusuran di bawah Gubernur Ahok.

Kalau laku di atas 1.8 milyar rupiah, maka bolehlah sisanya itu dinikmati PEMOHON untuk biaya pindah rumah. Selesai dan habis perkara! Sangat jahat dan sangat ganas, seperti para predator yang beramai-ramai memangsa korbannya!

Itukah UUD-1945?! Tentu Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi akan mengatakan: “Memang TIDAK BEGITU...!”

Tapi itulah yang terjadi selama ini sejak 1996. Berapa jumlah orang Indonesia yang sedianya berlomba-lomba memperbaiki taraf hidupnya dengan semangat juang yang tinggi itu menempuh risiko bisnis dengan meminta kredit bank, ternyata hidupnya berakhir tragis, terlunta-lunta, terdampar di sana dan di sini, di antara kerabat yang masih tahu makna dari “Gotong Royong”: *Seneng-Ora-seneng asal Kumpul* (Bahasa Jawa yang artinya: Suka atau Tidak-Suka asal Kumpul). Itulah falsafah hidup orang-orang Nusantara, yang mengilhami Bung Karno menjadikannya Pancasila.

Dalam masa renungannya yang mendalam tentang fondasi Negara Indonesia menjelang kemerdekaan itu, Bung Karno menemukan bahwa elemen-elemen Pancasila itulah yang menyusun kebersamaan dan saling menolong atau singkatnya kegotongroyongan. Hanya dengan keyakinan adanya Ketuhanan Yang Maha Esa, perasaan kemanusiaan yang Adil dan Beradab, perlunya persatuan di antara sesama, perasaan Kerakyatan dengan Musyawarah untuk mencapai mufakat, serta pentingnya Keadilan Sosial di antara anggota masyarakat itulah yang menjadi dasar bagi falsafah hidup seluruh penduduk dari Sabang sampai Merauke yang mewujud dalam bentuk Kegotongroyongan: *Mangan–Ora-Mangan Pokoke Kumpul*, yang artinya “bisa makan atau tidak bisa makan, asal bisa kumpul” sudah merupakan kebahagiaan tersendiri! Falsafah Hidup yang Luar Biasa! Pancasila akhirnya menjadi Dasar Negara untuk menyongsong Kemerdekaan 1945.

Bahwa dengan dengan Kekuasaan Sendiri itu adalah Adikuasa yang memperagakan kesewenang-wenangan sepihak terhadap mereka yang Lemah.

Bahwa Lelang-lelangan itu adalah Pikiran Asing, Pikiran Barat, Pikiran Penjajah yang individualis dan kapitalis.

Tentulah Mahkamah Konstitusi mempunyai jalan keluar, atau *way out!* Dengan Falsafah Pancasila sebagai Sumber Hukumnya UUD-1945 dan segala Peraturan Perundang-undangan Negara Republik Indonesia, Mahkamah Konstitusi pasti bisa menemukan suatu *way out*, yaitu melalui *Prinsip Kegotongroyongan*. Dalam UUD-1945, itu dinyatakan dalam kalimat bersahaja,

yaitu *“Perekonomian Disusun Sebagai Usaha Bersama Berdasarkan Asas Kekeluargaan”*.

Lalu bagaimana *“wording”*-nya untuk bisa meluruskan kalimat Pasal-6 UU No. 4/1996 itu, tentulah Majelis Hakim Konstitusi yang menjadi Ahlinya, bisa menyusunnya sendiri.

Yang patut dicatat di sini, bahwa *Hukum Perdata hasil rekayasa Penjajah Belanda yang direvisi kembali oleh para Ahli Hukum kita, pun tidak ada satu Pasal pun di dalamnya yang menyatakan seara tegas dan meyakinkan: “Seseorang yang berpiutang dapat melakukan dengan kekuasaan sendiri pelelangan umum terhadap Agunan untuk mengambil bagian piutangnya secara penuh”*.

Bahkan, dalam Pasal-pasal Perdata itu yang diutamakan adalah penyebutan, bahwa kalau terjadi perselisihan di antara pihak-pihak, *maka pihak mana pun bisa meminta keadilan di muka hakim, atau melakukan perdamaian melalui kesepakatan yang menguntungkan semua pihak!*

Sangat mungkin kalau disepakati untuk melakukan restrukturisasi, maka akan ada *way out* atau jalan keluarnya. Sekiranya sampai waktu yang sudah disepakati itu utang tidak bisa dilunasi, maka waktu pengembaliannya bisa diperpanjang.

Kalau Sistim Kredit Pemilikan Rumah/KPR itu tak bisa dilunasi dalam waktu 5 tahun, maka dengan Sistim KPR yang 25 tahun atau 30 tahunan pelunasannya, apalagi dengan angsuran yang murah dan bunga murah-meriah, bak tanpa riba, maka semua Keluarga Pekerja Indonesia dengan UMR/Upah Minimum Rejional sekarang ini akan bisa memiliki rumah. Apalagi khusus untuk orang Indonesia Asli, KPR itu disertai dengan luas tanahnya minimal 100 m persegi gratis, maka masyarakat adil dan makmur akan semakin dekat tercapai!

Karena itu, kesalahan dalam perhitungan, baik oleh Debitor maupun Kreditor, yang mengakibatkan terjadinya semacam *“wanprestasi”* yang tidak disengaja, akan bisa diperbaiki dengan merestrukturisasi Kredit Pinjaman dengan memperpanjang masa pengembaliannya. **Tentu hal ini hanya bisa dicapai dengan perdamaian atau melalui kesepakatan di antara Kreditor dan Debitor serta Pemberi Hak Tanggungan, apabila diselesaikan melalui Asas Kekeluargaan yang bisa menguntungkan semua pihak. Demikian pula Pasal**

6 UU No. 4/1996 itu harus tidak boleh membayangi proses perdamaian tersebut, karena Pasal *Keangkaramurkaan* itu bertentangan dengan Asas Kekeluargaan.

Sekalipun mungkin tidak dikehendaki oleh Pemberi Hak Tanggungan, karena Obyek Hak Tanggungan yang ada adalah satu-satunya miliknya tempat berteduh dari panas dan hujan, akan tetapi sangat mungkin Pemberi Hak Tanggungan ini rela menjual Obyek tersebut, dengan cara menjualnya sendiri. Di sini tentu harus ada keyakinan dari Pemberi Hak Tanggungan untuk bisa mencapai harga jual yang lebih tinggi daripada harga jual yang bisa dicapai melalui Pelelangan Umum. Selain itu, Pemegang Hak Tanggungan juga harus rela melepaskan Hak Eksekutorialnya dengan menyerahkan kembali Akta Agunan milik Pemberi Hak Tanggungan yang dikuasainya.

2. Kerugian Pemohon atas digunakannya Pasal 14 Ayat (3) UU No. 4/1996

1. Sebenarnya kalimat dalam Pasal 14 Ayat (3) ini bukan kalimat ancaman, sebagaimana umumnya *phrasa* hukum, melainkan kalimat berita yang dimaksud untuk menguatkan isi Pasal-pasal sebelum dan sesudahnya. Sehingga, kalaulah dihilangkan, juga “tidak mengganggu ancaman hukum” dari Pasal-pasal sebelum dan sesudahnya itu.
2. Istilah *acte hypotheek* sendiri sudah diganti dengan Akta Hak Tanggungan, sehingga Pasal 14 Ayat (3) ini sebenarnya adalah “Pasal tentang Hak Tanggungan”, yaitu yang sudah diperkuat dengan Akta Kuasa Notaris Membebankan Hak Tanggungan. Sedangkan kata *grosse* dimaksudkan untuk menunjukkan betapa Maha Besarnya Kekuatan Akta Hak Tanggungan itu yang mempunyai kekuatan eksekutorial dengan disertai “pencatutan” nama Tuhan Yang Maha Esa, yaitu: “*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*”.
3. Kalimat terakhir ini tentulah kalimat yang mengada-ada. Sebab, ketika Akte Akad Kredit yang menjadi dasar diterbitkannya Akta Kuasa Notaris dan Akta Hak Tanggungan, samasekali tidak menyebut-nyebut kalimat “*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*” segala!

Pasal 14 ayat (3) ini mengandung kesalahan yang amat sangat fatal dan merugikan PEMOHON (dan para Pemohon lain). Sama seperti pada Pasal 6 di atas, akan tetapi kerugian yang diakibatkan oleh Pasal 14 ayat (3) ini amat sangat jauh lebih besar. Isi Pasal 14 ayat (3) ini juga bisa berimbas serta

membahayakan hak-hak konstitusional yang lebih luas lagi, karena menempatkan posisi hukum suatu Lembaga Bisnis Keuangan dan Perbankan, baik itu BUMN maupun BUMS, pada posisi setara dengan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Mahkamah Agung adalah Pemegang Kekuasaan Yudisial Negara tertinggi, tidak hanya di Indonesia, tapi di Dunia, yang putusannya mempunyai kekuatan hukum tetap.

Kata kunci dari Pasal 14 ayat (3) ini adalah:

1. *“(Kreditor) mempunyai kekuatan eksekutorial”;*
2. *“(Kekuatan Eksekusi tersebut) sama dengan Putusan Pengadilan”;*
3. *“(Yaitu Putusan Pengadilan) Yang telah memperoleh Kekuatan Hukum Tetap”;*
4. *“Sebagai pengganti grosse acte hypotheek”.*

Dengan adanya Pasal ini, maka PEMOHON tidak mungkin menempuh upaya hukum, seperti Banding dan Kasasi. Karena sudah berkekuatan hukum tetap. Dan kalaulah Rumah Agunan sudah dikosongkan dan dilelang, bahkan di atas lahannya sudah berdiri Bangunan baru dengan Pemilik baru, maka tidaklah ada manfaatnya untuk mengajukan Peninjauan Kembali, dalam artian mengembalikan keberadaan “Rumah Idaman” yang menjadi “Kenangan Kebahagiaan” selama ini! Lalu siapa yang bisa mengganti kerugian tersebut?! Dan berapa besarnya?! Tentu lebih besar daripada harga rumah itu sendiri!

Kata-kata kunci pada Pasal 14 ayat (3) tersebut hanya bisa diringkas dengan satu kata saja, yaitu “Yang Maha Angkara Murka”.

Begitu besar kekuasaan yang diberikan Negara (baca: Presiden dan DPR) kepada Kreditor dalam melakukan eksekusi lelang, sehingga Putusannya menyamai Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Bahkan kepada Putusan Kasasi Mahkamah Agung saja masih bisa dilakukan Peninjauan Kembali (sampai beberapa kali), sehingga Putusan “Salah” bisa dibalik menjadi “Benar”; sedang dalam Kasus Pinjam-Meminjam dengan Kekuasaan Eksekutorial ini tidak ada lagi situasi *Reversible* semacam itu.

Tidak itu saja! Apabila Pasal 14 ayat (3) ini “dibiarkan” dan tidak “dibertibkan”, maka penerbitan Pasal-pasal Hukum lain bisa meniru Pasal 14 ayat (3) ini. Lalu hak-hak konstitusional Rakyat Indonesia lainnya akan “termakan habis” oleh

Sembarang Pihak *Yang Maha Angkara Murka* dengan menggunakan *Pasal-pasal Angkara Murka* yang Ganas tersebut atas nama Tuhan Yang Maha Esa.

Setiap kelompok Elemen Bangsa yang tidak Pancasilais dan tidak merasakan keluhuran UUD-1945 dalam Pasal-pasalnya tentu dengan Kekuatan Keuangannya yang tinggi tentu bisa dengan mudah menyusun Rancangan Undang-Undang yang intinya adalah Angkaramurka untuk Berkuasa dan Menguasai siapa saja yang lemah, sehingga hak-hak konstitusional UUD-1945 hilang dan musnah. Tanda-tanda seperti ini sudah mulai terlihat, di mana Kekuatan Uang yang kemudian menjadi Penguasa Tunggal di Republik ini mulai dituhankan dengan semboyan Keuangan Yang Maha Esa.

Mahkamah Konstitusi tentu tidak bisa mencegah meluasnya penerbitan Pasal-pasal semacam itu, sebelum memastikan Pasal 14 Ayat (3) ini diluruskan terlebih dahulu atau dimusnahkan samasekali.

Bagaimana melakukan pelurusan atas Pasal 14 Ayat (3) tersebut, tentulah kembali menggunakan Prinsip Kegotongroyongan sebagai inti dari Pancasila, serta Asas Kekeluargaan yang merupakan Dasar bagi “disusunnya Perekonomian sebagai Usaha Bersama”.

Karena itu, Pasal 14 Ayat (3) itu harus dilanjutkan *wording*-nya dengan kalimat, bahwa “*Pasal itu hanya berlaku untuk Perorangan dengan Kekayaan Besar dan Usaha-usaha Besar yang tidak menguasai hajat hidup orang banyak*”; serta di mana kata-kata “*sama dengan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap*” harus pula dihilangkan, karena “*ketentuan yang berkekuatan hukum tetap*” itu hanya dimiliki oleh Mahkamah Agung.

Sedang untuk para individu keluarga dengan kekayaan Kecil dan Menengah, yang *hidupnya pas-pasan*, dan Keluarga Baru yang sedang mencoba membuka usahanya dalam rangka memperbaiki hidupnya; atau para pensiunan PNS, pensiunan TNI/Polri yang mau mencoba berusaha di bidang swasta, juga untuk menambah penghasilannya; para UKM/usaha-usaha Kecil dan Menengah; serta Cabang-cabang Produksi sekalipun besar, tapi menguasai hajat hidup orang banyak, seperti PLN, PAM, Trans Jakarta; dan lain-lain; mereka dibebaskan dari digunakannya Pasal 14 ayat (3).

PEMOHON juga bertanya-tanya di dalam hati, siapa atau lembaga apa di Indonesia yang bisa menentukan bahwa seseorang hidupnya pas-pasan?!

Apakah batas pendapatan tidak kena pajak? Atau UMR/Upah Minimum Rejional?! Wallahualam!

3. Kerugian PEMOHON atas digunakannya Pasal 20 ayat (1) UU No. 4/1996

Pasal 20 Ayat (1) UU No. 4/1996 ini menggunakan *phrasa* hukumnya, yaitu hak Kreditor untuk menjual Obyek Hak Tanggungan dalam Pelelangan Umum untuk melakukan pelunasan atas Piutangnya menggunakan Pasal-pasal sebelumnya, yaitu Pasal 6 dan Pasal 14 ayat (2) sebaga dasar. Di atas, PEMOHON sudah menyatakan bahwa Sebagai akibat dinyatakannya oleh PEMOHON bahwa Pasal 6 dan Pasal 14 ayat (3) UU No. 4/1996 bertentangan dengan UUD 1945 dan oleh sebab mengakibatkan kerugian bagi PEMOHON, maka tentu saja Pasal 20 ayat (1) yang menggunakan Pasal 6 dan pasal 14 Ayat (2) tersebut sebagai dasar, juga harus dinyatakan bertentangan dengan UUD 1945 dan merugikan PEMOHON (dan Pemohon-Pemohon lainnya).

Sekalipun, Pasal 14 ayat (2) yang digunakan sebagai dasar diundangkannya Pasal 20 ayat (1) itu secara khusus memuat *irah-irah* (semacam “sumpah”) “*demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*”. Pemuatan “sumpah” itu tentulah suatu “pemanfaatan” yang tidak pada tempatnya, karena tidak mungkin Ketuhanan Yang Maha Esa yang menjadi Dasar Negara Republik Indonesia (lihat Pasal 29 ayat (1) UUD-1945) menyetujui Kekuasaan Eksekutorial melalui Pelelangan Umum yang mencederai rakyat kecil dan lemah yang baru berikhtiar untuk memperbaiki hidupnya tapi oleh karena sesuatu sebab menjadi “gagal”.

Demikian pula, Akad Kredit yang menjadi dasar diundangkannya Undang-Undang Nomor 4/1996 tentang Hak Tanggungan itu, adalah suatu Perjanjian yang luhur dan mulia dengan tujuan “menguntungkan semua pihak” saja, samasekali tidak menggunakan irah-irah “*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*”. Sehingga, pemuatan irah-irah itu pada Pasal 20 Ayat (2) Undang-Undang No. 4/1996 itu justru mempermalu atau menghina Dasar Negara.

Di sini PEMOHON tidak perlu menyatakan kembali kerugian-kerugian yang dialaminya, melainkan perlu dicatat kembali beberapa hal berikut ini, yaitu:

1). Bahwa Penjualan Obyek Hak Tanggungan oleh Kreditor atau Pemegang Hak Tanggungan yang sifatnya serta-merta tanpa didahului dengan pendekatan berdasarkan Asas Kekeluargaan adalah samasekali (*completely*) bertentangan

dengan UUD-1945; dan sangat merugikan PEMOHON, karena sewaktu-waktu PEMOHON beserta Keluarganya bisa tergusur dari rumahnya.

2). Bahwa Penjualan Obyek Hak Tanggungan oleh Kreditor atau Pemegang Hak Tanggungan dengan kekuasaan sendiri adalah sama sekali Adikuasa yang bertentangan dengan UUD-1945; dan sangat merugikan karena ketergusuran PEMOHON disertai dengan menghadapi kekuatan yang mendapat bantuan dari Aparat Negara, bahkan dengan kemungkinan disertai senjata sebagaimana dialami oleh banyak Pemohon lain.

3). Bahwa Penjualan Obyek Hak Tanggungan oleh Kreditor atau Pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai Kekuasaan setara dengan Kekuasaan Mahkamah Agung menunjukkan Yang Maha Angkara Murka yang tentu samasekali bertentangan dengan UUD-1945 dari Negara Hukum Republik Indonesia; dan sangat merugikan karena PEMOHON tidak mungkin secara hukum sekalipun melakukan Perlawanan.

4). Bahwa Lelang-melelang bukan budaya atas dasar Kekeluargaan, bukan budaya kerakyatan berdasarkan musyawarah untuk mufakat, melainkan budaya individualis, kapitalis, liberalis dan menang-menangan, *seperti beberapa predator yang sedang beramai-ramai memangsa korbannya, di mana PEMOHON adalah salahsatu Korbannya.*

5). Bahwa Eksekusi Lelang lewat Lelang Umum itu bisa digantikan dengan Penjualan Obyek Hak Tanggungan dengan penjualan Obyek Hak Tanggungan oleh Pemberi Obyek Hak Tanggungan, yaitu Pemilik Obyek Hak Tanggungan itu sendiri.

6). **Penyelesaian Utang-Piutang antara Kreditor dan Debitor atau Pemberi Hak Tanggungan harus bisa dilaksanakan dengan cara damai, tanpa kekerasan, tanpa keangkaramurkaan, tanpa adikuasa-adikuasaan, dan tanpa lelang-melelang lewat Pelelangan Umum, melainkan dengan duduk bersama dan secara kekeluargaan mencapai kesepakatan untuk tidak saling merugikan. Di mana Piutang Kreditor bisa dilunasi sepenuhnya tanpa membebani Debitor atau Pemberi Hak Tanggungan melebihi kemampuannya.** Di sini Teknik Diskonting pada **Butir 22 BAB II** di atas bisa digunakan bersama-sama dengan kesepakatan Restrukturisasi Kredit. Dengan begitu, Sisa Utang pada akhir tahun ke lima, misalnya, bisa dilanjutkan

pembayarannya dengan angsuran untuk lima tahun atau 10 tahun berikutnya. Memang Kreditor akan “kehilangan waktu”, tapi Piutangnya tetap bisa dilunasi!

4. Kerugian PEMOHON atas digunakannya Pasal 20 Ayat (2) UU No. 4/1996

Seperti disampaikan di atas, yaitu tentang kerugian PEMOHON yang diakibatkan oleh berlakunya *Hak Eksekutorial dengan kekuasaan sendiri* yang sifatnya serta-merta, apa pun kesepakatan yang kemudian tercapai antara Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, tetap saja tidak akan menguntungkan kedua (semua) pihak, apabila penjualan Obyek Tanggungan tersebut, baik dengan cara lelang atau di bawah tangan, tidak mencapai Harga Kesepakatan.

Adanya *phrasa* “di Bawah Tangan” yang arti umumnya adalah “dengan cara diam-diam” atau “tidak terbuka”, memperkuat keyakinan akan terjadinya hasil yang “tidak akan menguntungkan kedua (atau semua) pihak” tersebut.

Artinya, selama Pemegang Hak Tanggungan masih dibayangi oleh adanya *Hak Eksekutorial* atau “Penjualan lewat Lelang” dengan serta-merta, sekalipun disebut “di Bawah Tangan”, maka hampir bisa dipastikan bahwa “Harga Tertinggi” yang tercapai itu adalah hasil rekayasa Pemegang Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan bisa mengerahkan armada semacam “*debt collector*” untuk menghasilkan “Harga Tertinggi” yang sebenarnya justru rendah dan merugikan Debitor atau Pemberi Hak Tanggungan; yaitu serendah-rendahnya sebesar Sisa Utang Debitor. Sedang Pemegang Hak Tanggungan memperoleh bagiannya secara penuh sebesar Sisa Utang Debitor tersebut. Artinya, Pasal 20 Ayat (2) ini memang dirancang untuk tetap menempatkan Debitor/Pemberi Hak Tanggungan dalam posisi yang merugi; dan sebaliknya menempatkan Kreditor/Pemegang Hak Tanggungan dalam posisi “*selalu memperoleh apa yang pernah diberikannya (Pokok Pinjaman) plus keuntungan bunga-berbunganya*”.

Kata kunci dari Pasal 20 Ayat (2) ini adalah:

1. *Kesepakatan Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan*
2. *Penjualan Obyek Hak Tanggungan*
3. *(Penjualan) dilaksanakan di Bawah Tangan*
4. *Diperoleh Harga Tertinggi*
5. *Yang menguntungkan semua Pihak*

Yang terpenting di sini adalah Harga Kesepakatan, bukan Harga Tertinggi, yang dicapai oleh kedua (semua) pihak. Haruslah hasil usaha pencapaian Harga Kesepakatan itu dilakukan “*tidak di bawah tangan*” dan tidak pula secara *Lelang Umum*, melainkan secara resmi dan terbuka hanya di antara kedua pihak, sebagaimana dicontohkan oleh PEMOHON di Kantor BCA pada tanggal 28 Desember 2020; dan dilanjutkan sampai 6 Januari 2021.

Di situ terjadi tawar-menawar antara PEMOHON dan pihak BCA yang bisa berujung pada tercapainya atau tidak tercapainya Harga Kesepakatan. Apabila tercapai kesepakatan, maka segala *dispute* (perselisihan) akan berakhir dengan *keuntungan kedua (semua) pihak*; dan apabila tidak tercapai, maka kedua pihak bisa mencoba menyelesaikannya dengan cara lain.

Apa yang terjadi pada PEMOHON sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan BCA sebagai Pemegang Hak Tanggungan adalah adanya “ancaman” pihak BCA untuk melaksanakan **ketentuan hukum yang berlaku** (huruf tebal dari pihak BCA) [Bukti P-8]. Di sini pihak Kreditor BCA masih merasa dibekali dengan Pasal 14 Ayat (3), sehingga dalam upaya mencari kata sepakat dan Harga Kesepakatan pun masih disertai dengan ancaman berlakunya Pasal *Yang Maha Angkara Murka* tersebut. Sehingga, sekalipun PEMOHON telah menjawab tawaran pihak BCA, yaitu sebelum tanggal 6 Januari 2021 menyampaikan tanggapannya serta memberikan Opsi Harga Penawaran. Tetapi pihak BCA tidak menjawab Opsi yang ditawarkan PEMOHON, lalu menghilang meninggalkan Gelanggang begitu saja. Bahkan Pihak BCA berbuat culas, karena pada 5 Januari 2021 melaksanakan Eksekusi Lelang bersama Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta-III [Bukti P-23], sebagaimana diakui sendiri oleh KPKNL Jakarta III.

Perlu kiranya PEMOHON menyampaikan beberapa angka dalam Kasus PEMOHON yang perlu disimak dalam kaitannya dengan Pasal *Yang Maha Angkara Murka* tadi. Dari Akad Kredit yang awalnya sebesar 1.8 milyar Rupiah (ditambah dengan sejumlah bunga selama setahun hasil Akad Kredit Pertama mulai Juli 2014) terhitung pada Juni 2015 [Bukti P-13] dan [BUKTI P-14], pihak Debitor mengaku sampai dengan Agustus 2020 telah membayar sejumlah lebih-kurang 1.5 milyar Rupiah [Bukti P-22]. Pada 28 Desember 2020, Kreditor BCA menyatakan, bahwa SISA KREDIT yang masih harus dibayarkan oleh Debitor mencapai 1.8 milyar Rupiah yang meliputi Pokok Pinjaman, bunga-berbunga dan

denda [Bukti P-7]. Awalnya PEMOHON (Bukan Debitor!) berusaha “menebus” Obyek Tanggungan Persil Merapi miliknya itu dengan 800 juta Rupiah. Beberapa hari kemudian “tebusan” dinaikkan menjadi 1.2 milyar Rupiah. Tetapi Kreditor “tidak pandang sebelah mata” terhadap tawaran PEMOHON, sehingga pergi meninggalkan gelanggang untuk memilih **memberlakukan hukum!** Sebuah Drama Konstitusional yang Ganas, bukan?!

Oleh sebab itu, guna sampai pada Harga Kesepakatan antara Kreditor dan Debitor atau Pemberi Hak Tanggungan secara *gentleman*, maka dalam Pasal 20 UU No. 4/1996 ini, muatan yang ada pada Pasal 6 UU No. 4/1996 berupa *Keangkaramurkaan* dan pada Pasal 14 UU No. 4/1996 berupa *Yang Maha Angkara Murka* itu, harus dihapuskan. Dengan kata lain, Hak Kreditor Melakukan Lelang Umum atas Obyek Hak Tanggungan atau Obyek Lelang dengan kekuasaan sendiri yang setara dengan Kekuasaan Mahkamah Agung itu harus dihapuskan agar semua pihak mempunyai kedudukan yang sama, sehingga bisa mencapai Harga Kesepakatan. Demikian pula hak Kreditor mengambil seluruh Utang Pokok berikut segala Denda dan Bunga-Berbunganya harus dikesampingkan agar Harga Kesepakatan tersebut bisa tercapai dengan lebih leluasa. *Singkatnya, Harga Tertinggi itu diganti dengan Harga Kesepakatan.*

Cara lain yang sangat mungkin bisa dilakukan adalah seperti sudah disampaikan sebelumnya adalah mengganti Eksekutorial Lelang itu dengan Penjualan Obyek Hak Tanggungan yang dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan. Apabila Pemberi Hak Tanggungan rela melakukan penjualan sendiri Obyek Hak Tanggungannya dengan harapan mendapatkan Harga Tertinggi sesuai dengan perkiraannya, maka itu pun suatu penyelesaian yang bisa dianggap sangat baik. Dengan harga yang didapat itu, Pemberi Hak Tanggungan menjadi mampu membayar Piutang Pemegang Hak Tanggungan. Tentu saja Pemegang Hak Tanggungan harus rela pula “melepaskan” penguasaannya atas Akta SHM atas nama Pemberi Hak Tanggungan untuk dijual.

Sesuai dengan haknya, Kreditor bisa menuntut, baik Debitor maupun Pemberi Hak Tanggungan, di muka Pengadilan. Yaitu dengan catatan, bahwa sengketa tentang Utang-Piutang tersebut disertai dengan indikasi terjadinya pelanggaran pidana, misalnya adanya unsur penipuan atau penggelapan. Demikian pula sebaliknya, Debitor ataupun Pemberi Hak Tanggungan bisa meminta keadilan kepada Hakim Pengadilan Negeri.

Itulah jalan terbaik apabila kesepakatan tidak mencapai “harga kesepakatan”, dan selama pihak-pihak yang bersengketa masih percaya pada forum Pengadilan; dan forum mana dengan segala prosesnya tidak menambah beban biaya yang lebih besar. Apa pun Putusan Pengadilan Negeri, masing-masing pihak masih bisa melakukan perlawanan dengan Banding, Dalam hal ini perlu dicatat, bahwa Mahkamah Agung adalah hanya melakukan Pengawasan atas Putusan Pengadilan tanpa melakukan Pemeriksaan Ulang atas Perkara.

Tentang Beban Biaya yang besar dari forum Pengadilan ini, bisa dicontohkan pengalaman PEMOHON, yang kasus (dan kasus-kasus Pemohon lain!) Gugatannya di Pengadilan Negeri bisa memakan waktu satu tahun lebih. Bahkan ketika seorang Pemohon mengajukan perlawanan melalui Banding dan Kasasi Putusannya bisa mencapai waktu yang lama yang sulit dinilai dengan uang!

5. Kerugian PEMOHON atas digunakannya Pasal 21 UU No. 4/1996

Pasal 21 UU No. 4/1996 ini juga masih diberi kekuasaan Eksekutorial yang Angkara Murka tadi, sekalipun Pemberi Hak Tanggungan berada dalam situasi pailit. Dengan kekuatan Angkara Murka tadi, maka si Pemberi Hak Tanggungan ini bak “*sudah jatuh ditimpa tangga*”, dan tidak ada orang yang peduli atau mampu untuk bisa menolongnya, termasuk Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi. Pembiaran semacam itu tentu tidak hanya “ganas”, tapi juga “kejam” dan “tidak manusiawi”.

Ketika seekor anjing gurun yang dahaga kehausan dan sekarat, lalu seorang Perempuan pelacur melihatnya dan memberinya minum, konon Nabi Besar Muhammad SAW mengatakan, bahwa Allah telah menganugerahi si Perempuan itu dengan Surga.

PEMOHON (dan semua Pemohon lain), pada hakekatnya bukan orang kaya. Bahkan Debitor yang dibantu PEMOHON (dan para Debitor lain) adalah orang-orang yang merasa hidupnya pas-pasan, bahkan sudah nyaris dengan kepailitan, yaitu *belum sesuai dengan kehidupan yang layak bagi kemanusiaan*: mereka sudah pailit sebelum meminjam Kredit! Dengan menyandang keyakinan, bahwa pertolongan dari Allah Swt akan datang melalui suatu ikhtiar yang mereka lakukan sendiri, mereka berusaha meningkatkan pendapatannya dengan cara meminjam Kredit: Sekedar untuk memperbaiki taraf hidupnya. PEMOHON (dan Pemohon umumnya) berharap hidupnya tertolong menjadi lebih baik dengan

adanya UUD-1945 yang akan melindungi segenap bangsa dan tanah air Indonesia.

Harapan itu ternyata sirna sekarang ini. Di Negara Hukum Indonesia yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (lihat Pasal 29 Ayat (1)), maka Pasal 21 UU No 4/1996 itu merupakan representasi atas keganasan, kekejaman dan ketidakmanusiawian yang amat sangat kontra terhadap nilai-nilai luhur UUD 1945. Padahal UUD-1945 ini (1945), dengan gaungan “kemanusiaan yang adil dan beradab” lewat beberapa Pasal di dalamnya, sudah terbit lebih dahulu daripada *Declaration of Human Rights* PBB (1948).

Maka alangkah menyedihkannya Pasal 21 dari UU No. 4/1996 ini apabila dilaksanakan tanpa mencari atau menggali alternatif-alternatif lain yang bisa membantu Debitor atau Pemberi Hak Tanggungan yang sedang pailit. Padahal di dalam Dunia Keuangan dan Perbankan alternatif-alternatif tersebut ada dan banyak ragamnya, dan bisa digunakan, hanya kalau Kreditornya mempunyai jiwa sosialisme dan keluhuran sebagaimana UUD-1945 menghendaki semua warga negaranya mempunyai jiwa sosial. Jiwa “kemanusiaan yang adil dan beradab” tersebut menjadi hilang, karena masyarakat Keuangan dan Perbankan disuguhi oleh Negara (baca: Pemerintah dan DPR) dengan pasal-pasal undang-undang yang membikinnya sangat berkuasa dan menjadi tidak manusiawi.

Kata Kunci dari Pasal 21 UU No. 4/1996 adalah sebagai berikut:

1. *Pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit;*
2. *Pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang (berkuasa)*
3. *(Pemegang Hak Tanggungan) berhak melakukan segala haknya;*
4. *(Hak) yang diperolehnya dari Undang-undang ini.*

Jadi, memang benar, bahwa Negara (baca: Pemerintah bersama DPR) sengaja memberi Kekuasaan secara segregatif dan protektif kepada Kreditor untuk melakukan apa saja guna mendapatkan kembali dana yang dicairkannya sebagai pinjaman kepada Debitor, sekalipun tahu keadaan Debitor atau Pemberi Hak Tanggungan yang keadaannya: “*Hidup Tidak, Mati pun Tak Hendak*” alias “Sekarat”. Pemberian Kekuasaan yang segregatif dan protektif kepada kelompok Kreditor (kelompok yang pemberi dana) tersebut tentunya adalah diskriminatif terhadap kelompok Debitor (kelompok peminta dana).

PEMOHON sebagai Pemberi Hak Tanggungan, sekalipun bukan Debitotor, pun berada dalam situasi seperti: Sekarat! Sebagai Pensiunan PNS, dengan jumlah pensiun yang pas-pasan, yang melihat ada kerabatnya yang dekat minta tolong, kerabat dekat mana kelihatannya meyakinkan. Tapi *untung tak dapat diraih, malang pun tak bisa ditolak*: si Debitor ternyata tak mampu menjalankan bisnisnya, sehingga mendapat ancaman dari Pemegang Hak Tanggungan.

Bukan Debitor yang diancam, melainkan PEMOHON. Jelas, PEMOHON tidak mempunyai kemampuan untuk mengumpulkan uang sejumlah 1.8 milyar Rupiah seperti Kreditor menuntut Haknya. Sebab, PEMOHON, seperti umumnya Pemohon lain yang bisnisnya gagal berjalan sesuai harapan, berada dalam keadaan “sekarat”!

Tentulah PEMOHON terancam untuk hilang barang Agunannya, yang berupa satu-satunya kekayaan yang dimilikinya, yaitu Persil Merapi. Satu-satunya kekayaan PEMOHON itulah yang akan dilelang oleh BCA sebagaimana diancamkan.

Apakah itu satu-satunya jalan?! Ternyata tidak! Isteri PEMOHON masih punya SHM sebidang Tanah di Cianjur seluas 4.000 meter persegi. Harga Pasaran dalam keadaan Ekonomi Normal adalah 400 ribu per meter persegi. Sekarang dalam keadaan Covi-19 jatuh menjadi tinggal separuhnya. Untung masih bisa diraih, ada yang mau membeli dengan harga 200 ribu Rupiah per meter persegi. Di sini saja sudah ada kerugian 800 juta Rupiah. Dengan 800 juta Rupiah itu PEMOHON bersedia “menebus” Persil Merapi. PEMOHON menawar, tapi BCA menolak. PEMOHON menaikkan tawarannya sampai 1.2 milyar Rupiah, karena ada yang bersedia memberikan pinjaman 400 juta Rupiah tanpa bunga kepada PEMOHON untuk beberapa tahun.

Atas penawaran “tebusan” ini BCA sekali lagi “melirik pun tidak”. Itulah kerugian dalam bentuk uang. Belum lagi terhitung kerugian non-materiil berupa “kecemasan”, “kebingungan”, “sakit-kepala” dan segala macam gejala “psychosomatic” yang menggerogoti kesehatan PEMOHON sejak 3-4 tahun belakangan ini. Demikian pula absen-nya PEMOHON dalam banyak kegiatan-kegiatan sebagai Aktivistis dan Pejuang Sosial, Politik, Hukum dan lain-lain dalam memperjuangkan Keadilan dan Kebenaran serta dalam rangka Kesejahteraan dan Kemakmuran Rakyat, Bangsa dan Negara.

Itu hanya satu saja dari *Way Out*. Ada beberapa *Way Out* lain yang PEMOHON enggan mencoba semuanya, yaitu:

- (1) mengganti Pemberi Hak Tanggungan dengan sosok yang lebih mampu;
- (2) mengganti Obyek Hak Tanggungan Persil Merapi dengan tanah di Cianjur atau aset milik Keluarga Debitor (Bukankah si Debitor juga yang menikmati Kredit/Pinjaman?);
- (3) meminta restrukturisasi untuk membayar Sisa Utang sebesar 1.8 milyar Rupiah dengan Pinjaman KPR, semisal untuk membangun Rumah baru di Cianjur;
- (4) meminta restrukturisasi dengan menganggap 1.8 milyar Rupiah sebagai pinjaman baru berdurasi 5 sampai 10 tahun lagi;
- (5) Kombinasi dari alternatif-alternatif di atas;
- (6) Mencari Pengacara handal *Pro-Bono* atau melakukannya sendiri untuk menyampaikan Gugatan di muka Pengadilan atas dasar BCA telah menggelapkan Persil Merapi selama 5-6 tahun, dengan harapan Majelis Hakimnya masih punya hati Nurani dan benar-benar memutus dengan Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, serta teringat Hadits Nabi Besar di atas... siapa tahu Allah menganugerahi Majelis Hakimnya dengan Surga yang di bawahnya mengalir sungai-sungai...;
- (7) *Do Nothing*, alias silahkan melelang, dengan harapan tidak ada yang mau membeli, dan kembali ke meja perundingan, siapa tahu pihak BCA juga menjadi lelah..;
- (8) *Mengadu kepada Negara Hukum Republik Indonesia yang berdasarkan Pancasila dan Ketuhanan Yang Maha Esa. Negara ini hanya mungkin mau mendengar, kalau Republik ini mempunyai sebuah Majelis Negara Pengampunan Utang-Piutang.*

Alternatif ke (8) inilah satu-satunya yang mungkin menjadi solusi *Once and for All*, khususnya bagi para Debitor atau Pemberi Hak Tanggungan yang sudah sekarat atau pailit. Debitor atau Pemberi Hak Tanggungan ini bisa meminta kepada Negara Hukum Republik Indonesia yang berdasarkan Pancasila dan UUD-1945 untuk menolongnya agar bisa hidup kembali.

Tentulah Majelis akan menyelidiki Kasusnya. Pertolongan Negara yang diberikan bisa membebaskan Debitor atau Pemberi Hak Tanggungan pailit ini dengan beberapa Opsi;

- a). Membebaskan seluruh sisa Utangnya
- b). Membebaskan sebagian dari sisa Utangnya

Melihat kasus PEMOHON, yang pernah menawar Kreditor hingga 1.2 miliar Rupiah (tetapi ditolak oleh Kreditor!) dari Sisa Utang sebesar 1.8 miliar Rupiah, mungkin itu bisa menjadi suatu ukuran, di mana pembebasan sebagian bisa mencapai hingga $(1.8 - 1.2)/1.8 = 0.6/1.8 = 1/3$ -nya. Dengan demikian, *Majelis Negara Pengampunan Utang-Piutang* bisa memberikan keringan pembebasan kepada Debitor atau Pemberi Hak Tanggungan yang pailit dari seluruh Utangnya, yaitu dari 33% sampai 100% dari seluruh Sisa Utangnya.

Siapa yang bisa menghitung capai-lelahnya PEMOHON yang dihadapkan pada situasi "mencekam", "mencemaskan" dan "menekan jiwa", bak berhadapan dengan "teroris" yang sewaktu-waktu memasang spanduk: RUMAH INI DILELANG?! Para Pemohon lain, bisa ribuan jumlahnya, bahkan sudah melalui situasi mencekam dan berada di bawah tekanan jiwa yang hampir tak tertahankan. Bahkan mungkin banyak yang sudah meninggal karena jantungan, seperti "anjing di gurun pasir" itu seandainya tak ada pertolongan. PEMOHON pun bisa mengalami hal yang semacam itu, kecuali kalau Negara berhasil dengan Kekuasaan Hukumnya mampu menciptakan *Majelis Negara Pengampunan Utang-Piutang*.

Bukankah Gubernur DKI Jakarta sekarang ini bisa membebaskan pembayaran PBB/Pajak Bumi dan Bangunan kepada para Pensiunan PNS sampai 100%?! Mungkin saja suatu ketika nanti Negara Republik Indonesia mampu memberikan Sebidang Lahan Gratis seluas minimal 100 meter persegi untuk membangun rumah bagi setiap keluarga Orang Indonesia Asli. Bahkan memberikan hadiah pernikahan bagi pasangan baru sebagai modal usahanya, seperti yang pernah dilakukan oleh Rezim Moamar Khadafi dari Libya. Yang di jaman Mohammad SAW, seorang pria "pailit" dinyatakan lebih baik menikahi hamba sahayanya yang beriman dan bertakwa, sehingga tidak perlu mengeluarkan mas kawin yang mahal untuk menikahi perempuan bangsawan. Maka dengan Peraturan Pemerintah, pelaksanaan Pengampunan Utang-Piutang itu bisa diwujudkan tanpa kesulitan.

Lalu bagaimana dengan Kreditor?! Samalah apa yang dialami oleh keuangan Kantor Perbendaharaan DKI Jakarta yang menyusut karena "membebaskan

pembayaran PBB bagi para Pensiunan PNS dan lain-lain. Kantor itu bisa mengambil keuntungan dari para warga DKI Jakarta lain yang kaya, sama seperti halnya si Bakul Salak Bali yang merelakan sebagian dari Salaknya busuk tak laku: Dia yang akan menanggungnya sendiri dengan ikhlas, sebagai bagian dari risiko dalam hidup Bergotong-royong berdasarkan UUD-1945 yang berasaskan Kekeluargaan.

PEMOHON pun bertanya-tanya di dalam hati, siapa yang harus mendirikan Majelis Negara Pengampunan Utang-Piutang?! Apakah harus Peraturan Pemerintah?! Apakah Pengadilan Negeri bisa memberikan Pengampunan?! Ataukah Kementerian Sosial?! Sepertinya banyak yang kurang di Negeri ini, yaitu lembaga-lembaga yang bisa menjamin dan melindungi rakyat kecil agar tidak menjadi korban kesewenang-wenangan orang-orang kaya dan konglomerat, bahkan dari Undang-undang semacam UU Hak Tanggungan. Tentunya Mahkamah Konstitusi tidak akan kehilangan akal.

C. PANDANGAN MENEJEMEN KEUANGAN DAN PERBANKAN

1. Sekalipun tidak disebutkan secara eksplisit dalam Butir Menimbang dan Mengingat dalam Pembukaan UU No. 4/1996 itu, akan tetapi disebutkan di dalam isi Undang-undang tersebut, khususnya pada Pasal 1:
 - a. Yaitu tentang kata-kata Kreditor dan Debitor, Pejabat Pembuat Akta Tanah (atau Notaris) serta Hak Tanggungan.
 - b. Memang di dalam Bahasa Indonesia tidak dikenal istilah Hak Tanggungan, melainkan kata-kata “Hak” dan “Tanggung”. Apabila kata “Hak” bisa diartikan sebagai “milik”, maka kata “Tanggung” seringkali disebut pula dengan bahasa yang lebih umum, yaitu “Agunan” atau “Jaminan”.
 - c. Demikian pula dari judul atau nama dari UU No. 4/1996 tersebut sudah jelas tampak, bahwa Undang-undang tersebut terkait dengan kekayaan yang berupa Tanah dan Bangunan Penghunian atau Bangunan Rumah di atas tanah tersebut serta bangunan-bangunan (properti) pada umumnya. Kata-kata Agraria, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Badan Pertanahan Nasional di dalam Undang-undang tersebut juga memperkuat keterkaitan tersebut.
2. Dengan adanya kata-kata atau istilah-istilah tersebut, maka UU No. 4/1996 ini sudah dipastikan terkait dengan masalah Keuangan dan Perbankan, serta

tidak bisa dipisahkan dari persoalan Hukum. Sehingga, segala sesuatunya bisa dibahas dari sudut pandang Teori dan Praktek Keuangan dan Perbankan, serta Hukum-hukum Keuangan dan Perbankan sebagaimana dalam Garis-Besarnya sudah diutarakan PEMOHON pada awal Surat Permohonan ini, yaitu tentang “Pikiran-pikiran Konstitusional PEMOHON pada BAB II di atas.

3. Lembaga Perbankan (dan juga Lembaga Keuangan Non-Bank) bisa merupakan lembaga usaha kecil, sekecil Koperasi Simpan-Pinjam, tapi bisa juga sebesar Giant Corporation, seperti *the World Bank* (Bank Dunia) atau *International Monetary Funds (IMF)* yang juga berpraktek seperti Bank Komersial kelas Dunia umumnya, dan seperti Bank-Bank berskala Dunia dalam bentuk Lembaga Keuangan Non-Bank *Multi-National Corporation (MNC)* di Negara-negara Maju.
4. Perusahaan Bank memang adalah bagian dari lembaga usaha yang mencari keuntungan dengan cara memobilisasi dana masyarakat yang memiliki dana lalu menyalurkannya kepada yang membutuhkannya, terutama dengan memberikan Pinjaman, agar fungsi, misi, maksud dan tujuan dirikannya bisa hidup terus (*survive*) dan semakin besar kontribusinya bagi Rakyat, Bangsa dan Negara. Memang misi Perbankan Raksasa di Negara maju dan Negara Miskin dan Berkembang berbeda. Di Negara Miskin dan Berkembang misinya terutama membantu si Miskin untuk bisa menjadi Kaya, Berkecukupan, Mandiri dan Sejahtera.
5. Sedang di Negara Maju, prinsip liberalisasi mendorong mereka untuk mendapatkan keuntungan sebesar-besarnya, bahkan bisa dengan cara-cara yang tidak terpuji dan melanggar hukum. Bank Dunia dan Dana Moneter Dunia (IMF) sering mendapat kritikan semacam itu dari Negara-negara Berkembang, Sebagai contoh adalah peranan mereka terhadap Republik Indonesia yang berakhir dengan ketidakmampuan Indonesia membayar Utangnya dari serjak 1967, yaitu dengan terbentuknya IGGI (Inter Governmental Group on Indonesia). Sekalipun parktek-praktek *Business Fraud* (bisnis kotor) dalam lembaga-lembaga keuangan Swasta Dunia semacam itu tetap terjadi sekalipun disertai dengan peraturan-peraturan “G to G” yang ketat agar cara-cara yang tak terpuji itu dilarang dilakukan selain dikenai hukuman berat.

6. Sekalipun begitu, Perbankan di Indonesia sebagai sebuah Lembaga Keuangan di Negara miskin dan dalam taraf berkembang tetapi banyak utang, terlenda juga dengan irama liberalisme dan kapitalisme Negara-negara maju, tetapi dengan hukum yang justru amat longgar, sehingga terjadilah berbagai pelanggaran, bahkan “pembobolan bank”. Kasus Eddy Tansil, Kasus BLBI dengan banyak Bank yang terlibat di dalamnya, Kasus Bank Century dan Kasus Asuransi Jiwa Bersama (AJB) Bumi Putera 1912 adalah beberapa saja contohnya. Ini adalah akibat dari para Bankir, Konglomerat dan Pejabat/Penguasa yang membukakan peluang bagi liberalisasi itu.
7. Undang-Undang No. 4/1996 adalah salahsatu saja dari banyak perundang-undangan di Indonesia yang membukakan peluang bagi para Bankir Pemilik Bank untuk mencari keuntungan dengan cara-cara yang bertentangan dengan hakekat UUD-1945. Mungkin lebih lengkapnya apabila diikutkan sekaligus hakekat Pancasila sebagai Falsafah Bangsa dan Dasar Negara serta sebagai Sumber Hukum Negara Hukum Indonesia, yang dimuat dalam Pembukaan UUD-1945.
8. Sebelum Bung Karno menemukan Sila-sila di dalam Pancasila, yang dilihat dan dihadapi beliau dari Sabang sampai Merauke adalah *Prinsip Gotong-Royong* yang hidup di antara mayoritas Penduduk Indonesia, atau Nusantara, pada waktu itu. *Prinsip Gotong-Royong* yang hidup ratusan tahun sebelum Indonesia Merdeka itu tidak mungkin hidup dan mewujudkan tanpa adanya unsur Lima Sila itu: Ketuhanan Yang Maha Kuasa; Kemanusiaan yang Adil dan Beradab; Persatuan Indonesia; Kerakyatan dan Permasyarakatan; dan Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat. Oleh sebab itu Lima Sila itu harus dibaca secara *holistic* sebagai Satu Sila; tidak boleh dilepas-lepas atau terpisah satu dari lainnya.
9. Tahun 1990-an itu, bukan rahasia lagi kalau “*ada Pasal-pasal Rancangan Undang-Undang yang sengaja diselundupkan masuk ke Ruang Sidang DPR*” bersamaan dengan “*masuknya berkoper-koper dana*” agar Pasal-pasal Selundupan itu disetujui menjadi Pasal-pasal Undang-undang, yaitu demi keuntungan para *Bankir dan Pengusaha Konglomerat* yang akan memanfaatkan Pasal-pasal tersebut. Sebagai contoh adalah Perundang-undangan terkait dengan Keuangan dan Perbankan, serta bidang-bidang

lain. Bahkan konon banyak Pasal-pasal Selundupan yang masuk dalam Sidang-sidang MPR 1999-2002 yang menghasilkan Perubahan UUD-1945 dari yang aslinya.

10. Tidak terkecuali adalah pada tahun 1996, pada saat Rancangan Undang-undang No. 4/1996 sedang dibahas, para Bankir Pemilik Bank-bank Komersial Kecil tapi dekat dengan Istana itu juga ikut memanfaatkan dengan menyelundupkan pasal-pasal yang nyata-nyata bertentangan dengan hakekat UUD-1945 dan Pancasila itu. Setahun kemudian, pada akhir 1997, ketika Krisis Moneter mulai meninggi, atas perintah IMF, 16 (enambelas) Bank yang terafiliasi dengan Kekuasaan dilikwidasi oleh Menteri Keuangan Mar'ie Muhamad.
11. Sekalipun itu merupakan kebijakan yang tergopoh-gopoh yang mengakibatkan Krisis Moneter tambah menggila (terjadi *rush*, di mana masa para nasabah mengambil uang simpanannya di hampir semua Bank, yang berakibat Bank-bank mengalami situasi kehabisan dana likwid), sehingga harga Dollar naik sampai lebih dari 17.000 Rupiah pada Januari 1998, tetapi paling tidak indikasi adanya afiliasi kekuasaan dengan para *Bankir Karbitan* dan *Bankir Konglomerat* itu jelas terlihat. Ironinya, sekalipun bank-bank istana itu sudah digulung, perundang-undangan yang memberikan hak para Bankir untuk berbuat sewenang-wenang terhadap para Debitor atau Pemberi Hak Tanggungan itu tetap berjalan. Sekalipun harga Dollar bisa turun, tapi miliaran Dollar yang dibawa lari dan disimpan ke luar negeri (*capital flight*) oleh para *Bankir Konglomerat* itu tidak kembali seluruhnya, sehingga membuat harga Dollar tetap bercokol pada kisaran 5-6 kali lipat dari harga asalnya, yaitu antara 10.000-15.000 Rupiah, dibanding dengan 2.450 Rupiah sebelum Krisis terjadi.
12. Krisis Moneter 1997/98 memang tak terelakkan. Sekalipun PEMOHON telah berulang kali sejak 1985 menyampaikan STOP Utang Luar Negeri, tetapi baru pada awal 1998 diterbitkan Surat Utang Negara (SUN) dalam Rupiah yang pertamakali sejak Rezim Orde Baru berkuasa. Surat Utang Negara senilai 210 miliar Rupiah diterbitkan dalam bentuk Bantuan Likwiditas Bank Indonesia (BLBI). Penerimaanya adalah Bankir-bankir Pemilik Bank-bank Raksasa Nasional yang *kelimpungan* akibat Krisis Moneter. Belum cukup bantuan sebesar itu, Rezim berikutnya pada 2000 menerbitkan Surat Utang (Obligasi)

Negara yang disebut dengan Obligasi Rekapitalisasi, senilai 430 miliar Rupiah.

13. Penerima BLBI dan Obligasi Rekap itu sekali lagi adalah para Bankir yang sejak lama dikenal tidak pernah loyal kepada UUD-1945, Rakyat, Bangsa dan Negara Indonesia itu. Mereka adalah para Penipu yang membikin bengkak (*Mark-Up*) aset-aset mereka yang sebenarnya hanya bernilai 15% saja. Dengan Kasus BLBI itu, mereka pun masih menerima Bunga Obligasi sebesar 70 miliar Rupiah yang setiap tahun dibayarkan dari APBN tahun sampai selama 30 tahun. Sungguh tidak masuk akal, apabila Bankir-bankir macam itu tidak bisa dikejar, ditangkap dan dihukum oleh Negara Hukum Republik Indonesia. Bahkan salahsatu dari 38 Buronon Korupsi sebagai Obligor BLBI (1998) adalah Sjamsul Nursalim dengan kekayaan 755 USD dari Bank Dagang Nasional Indonesia dan Pemilik PT. Gajah Tunggal, baru saja mendapat SP3 (Surat Penghentian Penyidikan Perkara) dari KPK/Komisi Pemberantasan Korupsi. Syamsul Nursalim alias Liem Tjoen Ho, konon adalah pendana dan sahabat dekat dengan mantan Presiden Megawati Soekarno Poetri.
14. Selain itu, banyak praktik-praktik Lembaga Keuangan Bank yang menjalankan banknya seenaknya saja, padahal itu mencederai seluruh Rakyat, Bangsa dan Negara, terutama rakyat kecil yang lemah dan awam terhadap Ilmu Keuangan dan Perbankan. Para Bankir itu terlindung oleh para Pejabat dan Hukum Indonesia, serta undang-undang yang tidak berpihak kepada rakyat kecil. Harus kita sepakati bersama, bahwa UU No. 4/1996 hanyalah satu saja dari sekian banyak perundang-undangan yang mencederai rakyat kecil, jauh dari apa yang menjadi visi, misi, fungsi serta maksud dan tujuan didirikannya Lembaga Bank. Para Bankir itu benar-benar menjadi Raksasa Kaya-raya yang bisa menghancurkan Perekonomi Indonesia setiap saat. Sekalipun tidak bisa dihindari runtuhnya beberapa Bank Nasional akibat dari ulah para Pejabat Tinggi Negara dan Pembobol Bank yang dekat dengan Istana, sehingga empat Bank Nasional (Bank Dagang Negara, Bank Ekspor-Impor, Bank Pembangunan Indonesia dan Bank Bumi Daya, terpaksa harus “*dimerjer*” menjadi satu Bank Mandiri.
15. Perbankan tidak bisa menyusun SOP (*Standard Operation Procedures*) seenak-enaaknya sendiri, melainkan harus menyusunnya secara profesional. Peraturan

perundang-undangan harus bisa mendefinisikan dengan baik dan benar, apa yang dimaksud dengan “sungguh-sungguh cedera janji” dari pihak Debitor. Mereka yang sungguh-sungguh melakukan cedera janji dengan sengaja justru adalah Debitor-debitor kelas ratusan milyar dan trilyunan yang mampu membeli hukum. Sedang yang berkelas satu-dua milyar kebanyakan adalah Nasabah-nasabah Kecil yang justru patut ditolong agar bisa bangkit dan mandiri dari keterpurukan dan dari kesalahannya dalam menilai pasar dan bisnisnya. Setiap Bank harus bisa membentuk Tim Perbankan untuk menangani Tugas Mulia dan Luhur itu. Di Negara maju sendiri sudah mulai berkembang pikiran yang menyatakan, bahwa Nasabah Bank tidak berbeda dari Konsumen dalam sebuah *Department Store*: mereka harus diperlakukan sebagai raja, dibantu, dilayani dengan baik, sebab hanya dengan adanya para konsumen itu, maka keuntungan bisa diraih.

16. Dan sebagai usaha bisnis pada umumnya, Bank juga harus melaksanakan *Prinsip Kehati-hatian* terhadap berbagai risiko yang selalu berada di sekitarnya. Fungsi Bank yang terutama adalah menyalurkan dana dan mendapat keuntungan terutama dari pinjamannya itu. Karena itu memilih Debitor untuk penyaluran dana haruslah dengan hati-hari, antara lain, dengan menerapkan *Prinsip Lima C: Character Capacity, Capital, Collateral, dan Condition*. Apakah Debitor punya karakter yang terpuji atau tak terpuji; seperti apa kapasitasnya dalam berbisnis; berapa kekuatan modalnya; bagaimana perekonomian yang sedang berlangsung (terutama karena sedang ada iklim perekonomian yang kurang baik, semacam akibat Pandemi *Covid-19*, misalnya) dan apakah ada kolateral yang cukup memadai.
17. Di Negara-negara maju Kolateral atau Agunan sudah mulai ditinggalkan dari persyaratan, kecuali untuk Debitor dari Luar Negeri. Sedang di Indonesia, syarat Agunan sudah ditempatkan pada syarat terakhir, kecuali justru pada Debitor-debitor kecil. Semua harus dinilai dengan hati-hati, dan tidak boleh sembarangan sekalipun ada senjata eksekusi untuk menagih Pokok Pinjaman atau sisa Pokok Pinjaman, misalnya. Dalam Kasus PEMOHON, Debitor seharusnya diberikan perjanjian Akad Kredit yang lebih fleksibel, yaitu dengan jangka waktu pinjaman yang bisa diperpanjang mengingat Debitor tidak mempunyai Agunan sendiri. Artinya, Debitor sebenarnya tidak lolos dalam memenuhi *Prinsip Lima C*; Kolateral yang diajukannya adalah dari hasil

meminjam milik PEMOHON. PEMOHON sendiri mengizinkan pinjaman itu dengan pikiran, bahwa lamanya pinjaman hanya satu tahun, serta dengan keyakinan bahwa Bisnis Debitor akan sukses. Ternyata tidak! Kreditor dan Debitor membuat Perjanjian di bawah tangan, di luar pengetahuan PEMOHON, yaitu dengan waktu pinjaman bisa yang diperpanjang setiap tahun. Dengan membayar 20 juta Rupiah angsuran setiap bulan, pelunasannya bisa berakhir untuk 10 (sepuluh) tahun. PEMOHON tidak bisa menerima kenyataan itu.

18. Demikian pula dalam Perjanjian untuk Akad Kredit, semua harus dinyatakan dengan sederhana, terang-benderang, tidak berbelit-belit, dengan bahasa yang dimengerti orang awam sekalipun, serta tidak boleh ada hal-hal atau pernyataan dan kalimat yang sifatnya tersembunyi, sehingga mengakibatkan terjadinya multi-interpretasi dan ketidakpastian. Sebagai contoh, tidak ada klausul yang eksplisit menjelaskan bahwa skema kredit itu bisa diperpanjang setiap tahun; dan bahwa perpanjangan tersebut harus melibatkan semua pihak termasuk Pemilik Agunan. Demikian pula mengenai “kelalaian” Debitor tidak dijelaskan dengan seksama, meliputi kemungkinan bermasalah dengan Bank lain. Banyak hal dalam Perjanjian Akad Kredit yang tidak jelas dan disembunyikan. Yang jelas, di dalam UU No. 4/1996 perihal semacam ini samasekali tidak dibahas. Padahal perihal itu amat sangat erat kaitannya dengan “ingkar janji”. Debitor seharusnya dibantu, sebab hanya dengan cara itu, Bank bisa mengambil untung dengan berkelanjutan (*lestari; sustainable*); bukan “asal bisa untung” karena diberi hak mengeksekusi barang Agunan.
19. Demikian pula banyak cara profesional yang bisa ditempuh untuk keuntungan pihak-pihak yang terlibat, termasuk tidak merugikan atau mengabaikan pihak Bank-bank Kreditor. Antara lain, cara yang paling murah dan gampang, yaitu:
 - a. Apabila Pemberi Hak Tanggungan (Penanggung) telah merasa tidak mampu atau dalam kondisi pailit, maka bisa dicari Penanggung lain yang lebih mampu, semisal dari pihak keluarga Debitor.
 - b. Bisa juga jumlah Utang Tersisa (yang tertanggung; *Outstanding Loan*) bisa direstrukturisasi dengan persetujuan semua pihak, khususnya Debitor dan Kreditor. Dengan restrukturisasi yang sesuai dengan kesepakatan, maka Sisa Utang yang belum dilunasi itu bisa dijadikan

- pinjaman baru yang akan dikembalikan dalam jangka waktu cukup, dengan pembayaran angsuran yang sesuai kemampuan, serta dengan sukubunga-berbunga yang minimal, seperti sukubunga yang berlaku di Bank Sentral/ Otoritas Moneter, yaitu sukubunga yang terdiskon (*Prime Rate*);
- c. Bisa pula dilakukan cara-cara lain, semisal mengganti Utang Tersisa itu seakan-akan adalah Utang Baru untuk pembangunan rumah (Kredit Pemilikan Rumah) yang jangka waktunya cukup longgar dan sukubunganya pun minimum. Sama seperti sekiranya pemerintah mau meningkatkan taraf hidup orang miskin, dengan memberi gratis sebidang tanah seluas 100 meter persegi untuk satu keluarga sebagai hadiah Negara kepada orang Indonesia Asli, lalu menyediakan Dana Pemilikan Rumah dari sebuah Yayasan Dana Bantuan Perumahan (non-profit) dengan sukubunga rendah, dengan pembayaran bulanan senilai 20% dari pendapatannya dan untuk jangka waktu pembayaran 20 sampai 30 tahun. Pastilah mereka akan mampu memiliki rumah sendiri.
 - d. Selain opsi-opsi dalam rangka Pelunasan Utang Tersisa seperti tersebut di atas, masih ada beberapa kesepakatan hasil negosiasi antara pihak-pihak, yang masih bisa diupayakan. Sebagai makhluk professional dan berilmu, serta Pancasilais dan ditakdirkan menjadi Khalifah di muka Bumi, tidak boleh ada sifat “kehilangan akal” untuk memecahkan berbagai persoalan antar manusia dengan cara-cara yang baik dan benar, antara lain, dengan dibentuknya *Majelis Negara Pengampunan Utang-Piutang*.
20. Penolakan terhadap solusi atas berbagai masalah yang dihadapi Debitor dalam kaitannya dengan *Non Profit Loan* (NPL) atau Kredit Macet adalah kesewenang-wenangan yang tidak menguntungkan masyarakat Perbankan serta Rakyat, Bangsa dan Negara dalam hidup bermasyarakat yang aman dan damai. Pada intinya, Bank-bank Kreditor dengan KPKNL tidak boleh melakukan tindakan “*Hantam Kromo*” (asalnya dari bahasa Jawa “*antem-kromo*”), yang menunjukkan perangai Adikuasa dan Kesewenang-wenangan, tanpa banyak bicara termasuk tidak tahu asal-usul atau sejarah dari perkaranya, bahkan tanpa memperhatikan atau menyelidiki kebenarannya, dan dengan mendengar dari pihak-pihak yang bersengketa, lalu segera menjatuhkan hukuman (semisal dengan menghantam salahsatu pihak)

dengan sekeras-kerasnya menurut penilaiannya sendiri; tidak beda dari “main Hakim sendiri” (*street justice; dark justice*).

21. Itulah perilaku Bank dan Rekannya dari Kementerian Keuangan karena mendapat dukungan “setara dengan kekuasaan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap”; atau “setara dengan Putusan Mahkamah Agung”. Mereka, Bank dan KPKNL, adalah Satu Mata Uang dengan Dua Muka yang tidak bedanya dengan Predator yang memangsa Korbannya sejadi-jadinya. Tentu perihal ini tidak hanya janggal dalam sebuah Negara Hukum, melainkan juga “*gila-gilaan*” untuk sebuah Republik Indonesia yang berdasarkan Pancasila dan UUD-1945.!

D. PERTENTANGANNYA DENGAN UUD-1945

1. Dengan penjelasan berdasarkan Ilmu Manajemen Keuangan di atas, yang didukung oleh banyak buku (*Text Book*) dari Luar Negeri yang digunakan dalam kuliah-kuliah Pasca Sarjana, maka khususnya Pasal 6, Pasal 20, Pasal 14 Ayat (3), Pasal 20 Ayat (2) dan Pasal 21 dari UU No. 4/1996 telah bertentangan dengan dalil-dalil Ilmu Manajemen Keuangan dan Perbankan pada umumnya (*Corporate Finance; Money and Banking*), Ilmu Keuangan Negara (*Public Finance*); Ilmu Ekonomi Pembangunan (*Macro-Economic; Economic Development*); dan Sistem Keuangan pada umumnya (*Financial Systems*).
2. Sebagai akibatnya, ketentuan itu juga menjadi bertentangan dengan UUD-1945, semata-mata karena Pasal-pasal dalam UUD-1945 tersebut disusun, diolah dan ditetapkan oleh para ahli di bidangnya, selain oleh para Ahli Hukum, termasuk Ahli Hukum Tata Negara, juga oleh para Ahli dalam Bidang Ekonomi, Keuangan dan Perbankan. Perlu dicatat, bahwa Bung Karno adalah Ahli Teknik yang mendapat gelar Doktor (*Honoris Causa*) dalam Ilmu Politik; Bung Hatta adalah Ahli Ekonomi yang mendapat gelar Doktor (*Honoris Causa*) dalam Ilmu Hukum; serta Mr. Supomo, Mr. Ahmad Subardjo dan Mr. Maramis adalah para Ahli Hukum lulusan universitas bertaraf internasional yang merancang *draft* UUD-1945.
3. **Secara khusus, Pasal 6 UU No. 4/1996 yang menyatakan:**

“*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”.

Pasal tersebut harus dinyatakan sebagai bertentangan dengan UUD-1945, karena:

- a) Kata “atas kekuasaan sendiri” bertentangan dengan paham Negara Hukum, di mana Kekuasaan Pengadilan adalah kekuasaan yang merdeka dan mandiri serta Mahkamah Agung adalah satu-satunya Kekuasaan Tertinggi dalam Hukum dan Peradilan (Lihat Pasal 24 UUD-1945 (berikut Pendapat tentang Kekuasaan Kehakiman itu) sebagaimansa diterangkan pada Butir 35 dan 37 BAB II di atas;
- b) Pemegang Hak Tanggungan, baik yang pertama, ke dua, dan selanjutnya tidak boleh mempunyai kekuasaan melaksanakan hukum “atas kekuasaan sendiri”;
- c) Kreditor atau Pemegang Hak Tanggungan diwajibkan melakukan pendekatan dengan Pemberi Hak Tanggungan membicarakan persoalan yang dihadapi berdasarkan asas kekeluargaan, serta mengadakan permusyawaratan untuk memperoleh kata sepakat;
- d) Salah satu kesepakatan adalah menyelesaikan melalui jalan di luar hukum yang pada intinya melakukan penyelesaian tanpa Eksekusi Lelang melalui Pelelangan Umum, melainkan duduk di Meja Perundingan dan melakukan tawar-menawar untuk mencapai Harga Kesepakatan, termasuk Restrukturisasi Utang. Pihak Kreditor bisa menyelesaikan masalah Utang-Piutangnya secara professional berdasarkan praktek Ilmu Keuangan dan Perbankan serta tidak melanggar Hak-hak Asasi pihak lain, khususnya terhadap Debitor atau Pemberi Hak Tanggungan;
- e) Penyelesaian lewat Pengadilan hanya dimungkinkan kalau di dalam sengketa Perdata tentang Utang-Piutang antara Kreditor dan Debitor atau Pemberi Hak Tanggungan itu terdapat delik lain, semisal adanya indikasi pelanggaran Pidana.
- f) Penjelasan dari Pasal 6 UU No. 4/1996 sungguh memperlihatkan betapa Pasal tersebut telah memperkosa UUD-1945:

- Bahwa telah terjadi diskriminasi yang luar biasa, di mana “atas kekuasaan sendiri adalah salahsatu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan”, yang mengesampingkan eksistensi dan peranan debitor. Padahal Pasal 27 Ayat (1) UUD-1945 menyatakan, bahwa setiap warga Negara mempunyai kedudukan sama dalam hukum (dan pemerinthan). Sebab, tanpa debitor maka kreditor pada hakekatnya adalah “pemilik toko yang tidak laku”. Padahal, kreditor itu dibangun justru demi dan untuk memenuhi kepentingan debitor!
- Padahal sesuai dengan Pasal 1 Ayat (3) UUD-1945, Republik Indonesia adalah Negara Hukum, dan berdasarkan Pasal 29 Ayat (1) sekaligus berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang kekuasaannya tak terbatas meliputi jagad raya ini, masih saja Kreditor diberi kedudukan dan kekuasaan yang mutlak pula sehingga bisa bertindak sewenang-wenang dengan “hak menjual obyek tanggungan melalui pelelangan umum dengan serta-merta tanpa memerlukan persetujuan dari Pemberi Hak Tanggungan”.
- Pejabat tinggi hukum setingkat Jaksa Agung RI pun bisa dikalahkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, manakala putusannya mencekal seseorang warganegara Indonesia dilakukan dengan tanpa “memberikan hak bicara” kepada yang bersangkutan terlebih dulu (Kasus PEMOHON pada April 1995, sebelum menjadi Tersangka Makar dan Menghina Presiden).

Maka alangkah lebih baiknya, sesuai dengan asas Kekeluargaan dan Prinsip Musyawarah untuk Mufakat, apabila Pasal 6 UU No. 4/1996 itu ditulis sebagai berikut:

“Apabila Debitor tidak mampu memenuhi janjinya, Pemberi Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual sendiri Obyek Hak Tanggungan demi melunasi utangnya dari hasil penjualan tersebut”.

4. Secara khusus, Pasal 14 ayat (3) UU No. 4/1996 yang menyatakan:

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku

sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”.

Harus dinyatakan sebagai bertentangan dengan UUD-1945, karena:

- (a) Pasal 14 Ayat (3) ini hanya memberikan perlindungan hukum kepada Pemegang Hak Tanggungan (kreditor atau Bankir) secara berlebihan dan dengan mengabaikan perlindungan hukum (bahkan menghum tanpa Sidang Peradilan!) kepada debitor dan kepada Pemberi Hak Tanggungan sekaligus; sesuatu yang amat sangat diskriminatif dan tentu saja melanggar hukum, khususnya bertentangan dengan Pasal 27 Ayat (1) UUD-1945 bahwa setiap warga Negara mempunyai kedudukan sama dalam hukum (dan pemerintahan).
- (b) Kata “mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap” juga bertentangan dengan paham Negara Hukum, di mana Kekuasaan Pengadilan adalah kekuasaan yang Merdeka dan Mandiri serta merupakan Kekuasaan Tertinggi dalam Hukum dan Peradilan, yaitu sesuai dengan Pasal 24 UUD-1945; berikut Pendapat tentang Kekuasaan Kehakiman itu di atas.
- (c) Kekuasaan Kehakiman itu tidak bisa dipadani oleh siapa pun. Betapa pun Konstitusi UUD-1945 bisa memberikan kekuasaan melaksanakan hukum melalui Undang-undang kepada pihak tertentu, adalah tidak mungkin kekuasaan itu diberikan setara dengan atau menyamai “kekuasaan Mahkamah Agung” seperti halnya “kekuasaan eksekutorial” yang diberikan kepada Pemegang Hak Tanggungan di atas.
- (d) Seperti penjelasan di atas, seorang presiden pun tidak mungkin mendapat kekuasaan setara dengan Mahkamah Agung, sebagai Pemegang Kekuasaan Yudisial tertinggi, selain meminta pertimbangan terlebih dahulu kepadanya, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 14 UUD-1945 di atas. Apabila tidak, maka dia adalah Presiden yang berkaliber Diktator. Sedang Pasal 14 Ayat (3) UU No. 4/1996 ini *malah* memberikan kekuasaan setara kekuasaan Mahkamah Agung kepada para Bankir Swasta yang loyalitasnya kepada Rakyat, Bangsa dan Negara masih banyak diragukan.

- (e) Demikian pula untuk melaksanakan hak eksekutorial tersebut, pihak kreditor Pemegang Hak Tanggungan seharusnya mendapatkan Surat Ijin dari Ketua Pengadilan Negeri setempat terlebih dahulu. Ketua Pengadilan Negeri berhak memberikan ijin, menunda atau menolak samasekali, sedang para pihak dipersilahkan mengajukan keberatan atau banding sampai mencapai Putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- (f) Demikian pula kata-kata “sebagai pengganti *grosse acte hypotheec* sepanjang mengenai hak atas tanah”, perlu dicari kalimat padanan dalam Bahasa Indonesia yang mudah dimengerti oleh semua orang.
- Perjanjian Akad Kredit tentu saja harus lengkap, khususnya tentang adanya pengakuan utang dan jaminan untuk membayar lunas utang tersebut, dan kalau perlu dilengkapi dengan Agunan (*collateral* berupa property, rumah atau tanah), serta ditandatangani oleh semua pihak, baik kreditor, debitor maupun pemegang Hak Tanggungan.
 - Banyak Bankir yang tidak membutuhkan adanya Agunan untuk kredit yang dikucurkannya kepada debitor, sekalipun miliaran nilainya, melainkan atas dasar kepercayaan yang dibangun oleh kreditor dan debitor yang cukup lama terjalin (termasuk juga, para debitor itu yang adalah “*kancane dewe*” (dalam Bahasa Jawa) atau “temannya sendiri”, yang tentunya adalah “sesama konglomerat”).
 - *Grosse Acte*, atau Akta Otentik yang dibuat oleh Notaris, baik itu Akta Pengakuan Utang maupun Akta Hak Tanggungan, adalah Akta-akta yang dibuat sekedar untuk memperkuat Akta Perjanjian Kredit.
 - Banyak Ahli Hukum yang berpendapat, bahwa *Grosse Acte* tersebut hanya sebagai pelengkap saja atas Perjanjian Akad Kredit yang ditandatangani oleh semua pihak yang terlibat, baik kreditor, debitor maupun Pemberi Hak tanggungan.
 - Banyak pula Ahli Hukum yang berpendapat bahwa *Grosse Acte* itu hanya sebagai asesoris (tambahan).
 - Dalam Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata, bahwa *Grosse Acte* tersebut tidak merupakan sesuatu yang wajib yang

ketakberadaannya tidak membuat Akta Perjanjian Kredit menjadi batal demi hukum. Perihal ini bisa dilihat dalam Buku ke Empat tentang Pembuktian, Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata).

(g) Pasal 14 ayat (3) UU No. 4/1996 tersebut pada hakekatnya adalah suatu pernyataan (atau definisi!) yang tidak perlu, yang justru menimbulkan berbagai masalah dalam perbendaharaan hukum di Republik Indonesia, seperti:

- Terjadinya ke sewenang-wenangan pihak Perbankan yang mencederai visi dan misi serta maksud dan tujuan mulia dan luhur bagi Rakyat, Bangsa dan Negara;
- Orang bisa menjadi jatuh miskin karena itu, dan tidak ada yang peduli karena akibat dari kesewenang-wenangan itu dikukuhkan oleh Hukum, yang tentu bertentangan dengan Pasal 27 Ayat (2) UUD-1945;
- Terjadinya segregasi (bahkan konflik!) sosial mereka yang merasa didukung oleh kekuasaan dan berlimpah kekayaan dengan mereka yang lemah dan dimiskinkan. Bukankah kredit diminta karena alasan “miskin” dan ingin “bangkit” untuk mendapatkan hak atas penghidupan yang layak bagi kemanusiaan?!

Karena itu PEMOHON memohon agar Pasal 14 ayat (3) UU No 4/1996 tersebut DILURUSKAN sebagai berikut ini, karena:

- Merupakan pernyataan yang sama sekali tidak bermanfaat;
- Bahkan pernyataan itu sangat banyak mudaratnya (merugikan dan tidak menguntungkan);
- Sangat bertentangan dengan Pasal 1 ayat (3) UUD-1945 Negara Hukum Republik Indonesia, dan bertentangan dengan Pasal 24 UUD-1945, karena Kreditor dianggap mempunyai kekuasaan yang setara atau sama tinggi dengan Mahkamah Agung, Lembaga Tertinggi dalam Kekuasaan Yudisial.
- Tanpa adanya pernyataan sebagaimana Pasal 14 ayat (3) itu pun pihak Kreditor (atau Bankir, Pemegang Hak Tanggungan) tetap terlindungi hak-haknya untuk masih tetap bisa mendapatkan kembali Utang-utang yang

diberikannya kepada pihak Debitor (sekalipun macet), tanpa kerugian berarti; termasuk memberikan hak Pemberi Hak Tanggungan menjual Obyek Hak Tanggungan tanpa lelang untuk membayar Sisa Utangya.

Karena itu, semestinya Pasal 14 ayat (3) UU No. 4/1996 itu ditulis sebagai berikut:

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial melalui Pelelangan Umum, hanya untuk Perorangan dengan Kekuatan Keuangan Besar serta Usaha-usaha Besar yang Tidak Penting Bagi Negara dan Menguasai Hajat Hidup Orang Banyak”.

5. Secara khusus, Pasal 20 ayat (1) UU No. 4/1996 yang menyatakan:

“Apabila Debitor Cidera Janji, maka berdasarkan:

- a). hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6;*
- b). titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), Sertifikat mana memuat irah-irah “demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”;*

Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulukan dari pada kreditor-kreditor lainnya”

Juga harus dinyatakan sebagai bertentangan dengan UUD-1945 sebagaimana sudah disampaikan tentang Pasal 6 UU No. 4/1996 yang menjadi dasar dari Pasal 20 ayat (1) UU No. 4/1996 ini. Yaitu, bahwa Hak Eksekutorial Pemegang Hak Tanggungan atas Kekuasaan Sendiri untuk menjual Obyek Hak Tanggungan dengan cara Pelelangan Umum adalah tidak manusiawi, karena segala persoalan yang timbul antara Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan, maka berdasarkan UUD 1945 bisa diselesaikan melalui Asas Kekeluargaan dan Prinsip Musyawarah untuk Mufakat. Seperti dijelaskan di atas, Pasal 20 ayat (1) UU No. 4/1996 ini juga bertentangan dengan Pasal 14, Pasal 24 dan Pasal 27 ayat (1) UUD-

1945; tanpa melupakan Pasal 1 ayat (3), bahwa Negara Republik Indonesia adalah sebuah Negara Hukum.

Salah satu kesepakatan adalah menyelesaikan tanpa Eksekusi Lelang melalui Pelelangan Umum, melainkan duduk di Meja Perundingan antara kedua pihak dan mencari solusi. Untuk situasi di mana Pemberi Hak Tanggungan bukan Debitor, cara-cara yang ditempuh lewat Kesepakatan antara Debitor dan Kreditor seperti di atas pun bisa sekaligus membebaskan Pemberi Hak Tanggungan dari ancaman Eksekutorial atas Agunan yang “dipinjamkannya” kepada Debitor. Beberapa cara lain pun bisa ditempuh:

Salah satunya adalah pernyataan Pemberi Hak Tanggungan yang menyatakan dirinya “tidak sanggup” melanjutkan kemitraannya dengan Debitor. Tentu alasannya ada saja, semisal tidak ingin Agunannya dieksekusi lelang, karena dalam lelang harganya bisa jatuh; karena ingin segera “selesai” dari “bisnis tolong-menolong” yang membikin pusing ini; atau karena ingin segera menuliskan Surat Wasiat Warisan, dengan tidak ingin Hak Waris anak-anak/kerabatnya dicerai dengan hukum eksekutorial. Dengan pernyataan “tidak sanggup” tersebut, maka Debitor dan Kreditor bisa bersepakat mencari Pemberi Hak Tanggungan baru dengan Obyek Hak Tanggungan baru. Keluarga pihak Debitor atau teman sejawatnya bisa menjadi Pemberi Hak Tanggungan baru menggantikan yang lama.

Kalau disepakati, maka cara *Swap* atas “Obyek Hak Tanggungan” seperti itu adalah cara yang murah, mudah dan cepat. Cara ini bisa diperbandingkan dengan Pasal 1829 Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata yang memungkinkan mengganti Penanggung dengan Penanggung baru. Di dalam Pasal 1829 KUH Perdata, disebut dengan kata Penanggung lama “tidak mampu”.

Cara yang lain adalah dari prakarsa pihak Pemberi Hak Tanggungan yang sudah merasa “capai” atau “tak sanggup” lagi, yaitu dengan berinisiatif untuk membeli Piutang Kreditor, atau Utang Tersisa Debitor, dengan sejumlah Uang Tunai atau Angsuran. Tentu saja bisa dimengerti, kalau harga pembelian yang ditawarkan itu tentulah lebih murah dari nilai Utang Tersisa, dan jauh lebih murah dibanding dengan Nilai Agunannya. Pihak Kreditor sangat mungkin menerima tawaran ini, karena membutuhkan uang tunai

yang segera dan perkara menjadi selesai. Cara ini pula yang ditempuh oleh PEMOHON.

Cara lain lagi adalah melakukan tawar-menawar untuk mencapai Harga Kesepakatan, termasuk Restrukturisasi Utang. Kreditor atau Pemegang Hak Tanggungan harus menjadi Pihak yang mampu memberikan petunjuk dalam penyelesaian Utang-Piutang ini secara profesional berdasarkan praktek Ilmu Keuangan dan Perbankan, dengan tidak melanggar Hak-hak Asasi pihak lain, khususnya Debitor atau Pemberi Hak Tanggungan.

Pihak Kreditor sebagai Pemegang Hak Tanggungan justru harus memberitahu Debitor atau Pemberi Hak Tanggungan, bahwa Utangnya kepada Kreditor bisa diselesaikan tanpa harus melakukan lelang secara umum terhadap Obyek Hak Tanggungan. Utang kepada Kreditor bisa dilunasi dengan cara menjual Obyek Hak Tanggungan yang dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan dengan sukarela, atau dilunasi dengan cara restrukturisasi Kredit. Restrukturisasi Kredit itu sendiri sebagaimana sudah dijelaskan pada bagian terdahulu mempunyai banyak model.

Cara kekeluargaan melalui Prinsip Musyawarah tanpa adikuasa-adikuasaan inilah sejatinya cara yang paling sesuai dengan UUD-1945 yang berkeadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Sehingga, digunakannya dasar pada Pasal 4 ayat (2) tentang dicantumkannya sumpah “demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” itu sudah tidak diperlukan lagi.

Maka seharusnya Pasal 6 UU No. 4/1996 itu ditulis sebagai berikut:

“Apabila Debitor tidak mampu memenuhi janjinya, maka atas kesepakatan bersama Pemegang Hak Tanggungan, Pemberi Hak Tanggungan secara sukarela dapat menjual sendiri Obyek Hak Tanggungannya, hasil penjualan mana digunakan untuk melunasi piutang Pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulukan dari pada kreditor-kreditor lainnya; Debitor dapat meminta Restrukturisasi dengan cara memperpanjang jangka waktu pengembalian utangnya; atau cara-cara lain yang professional dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan .”

6. Secara khusus, Pasal 20 ayat (2) UU No. 4/1996 yang menyatakan:

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak Tanggungan, penjualan Obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah

tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”

Harus dinyatakan bertentangannya terhadap UUD-1945, karena khususnya adanya unsur “di bawah tangan” yang artinya kesepakatan dilakukan secara “diam-diam” dan tidak ada “keterbukaan”. Demikian pula adanya unsur “harga tertinggi yang mengandung ketidakpastian hukum, memancing polemik atau perdebatan yang tidak perlu, dan tidak memberikan manfaat melainkan mudarat, karena;

- (a) Kata-kata “harga tertinggi” mengandung pula pertanyaan *“berapa tinggi harga tertinggi itu?!”* Tidak mungkin ada satu pun pihak, baik yang terlibat maupun yang tidak terlibat, mampu menjawab pertanyaan itu, selain menduga-duga;
- (b) Dugaan mengenai “harga tertinggi” itu bisa berakibat perdebatan yang tanpa kesudahan, padahal tidak perlu;
- (c) Beberapa pihak tentu akan menggunakan nilai NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak); membandingkan dengan harga-harga pasar obyek yang mirip atau sama dan yang berada di wilayah yang mirip atau sama; membandingkan dengan harga pada saat perekonomian sedang baik dan perekonomian yang sedang buruk (seperti akibat merebaknya Pandemi *Covid-19*); dan banyak lagi harga-harga yang lain sesuai penilaian Ahli dari lembaga Penilai (*Appraiser*).
- (d) Sekelompok orang (sebutlah *“gang”*) yang bermaksud jahat dengan mencuri kesempatan bagi keuntungan sendiri atau orang lain, bisa ikutserta merekayasa untuk mendapatkan Obyek Hak Tanggungan itu dengan cara-cara tidak jujur dan dengan alasan tercapainya “harga tertinggi”.

Karena itu PEMOHON memohon agar Pasal 20 Ayat (2) UU No. 4/1996 tersebut ditulis dengan mengganti kata-kata “harga tertinggi” dengan kata-kata “harga kesepakatan”, yaitu sebagai berikut:

“Atas kesepakatan Pemberi dan Pemegang hak Tanggungan, penjualan Obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di antara Kedua Pihak, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga kesepakatan yang menguntungkan Keduanya.”

7. Secara khusus, Pasal 21 UU No. 1/2004 yang menyatakan:

“Apabila Pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, Pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-undang ini.”

Harus dinyatakan sebagai bertentangan dengan UUD-1945, karena:

- (a) Pasal ini sekali lagi memberikan perlindungan yang berlebihan kepada kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan; dengan mengabaikan perlindungan kepada debitor dan pemberi Hak Tanggungan. Yaitu bertentangan dengan Pasal 27 ayat (1) sebagaimana sudah dijelaskan beberapa kali di atas;
- (b) Berarti Pasal tersebut juga mengandung unsur diskriminasi yang tinggi, sebab kreditor itu dibentuk dan diberi tugas justru untuk membantu dan mengangkat derajat debitor, dan tanpa ada debitor, fungsi kreditor menjadi hilang. Oleh karena itu keduanya, dan juga Pemberi Hak tanggungan, mempunyai kedudukan yang sama;
- (c) Kata-kata *“berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya”* adalah kata-kata sombong, otoriter, bersifat diktator, berada di atas hukum (*outlawed*), yang tidak lain adalah bentuk kesewenang-wenangan. Sesuatu yang hanya bisa terjadi di negara yang bukan Negara Hukum. Bung Hatta mengatakannya hanya Negara Fasis dan Komunis yang membolehkan *“hak recall”* terhadap anggota DPR; bukan Negara dengan Demokrasi Pancasila seperti Indonesia!
- (d) Implisit di dalam Pasal 21 UU No. 4/1969 itu terkandung pengertian, bahwa Debitor adalah sekaligus Pemberi Hak Tanggungan. Padahal tidak semua Debitor adalah sekaligus Pemberi Hak Tanggungan. Kesewenang-wenangan itu semakin tampak apabila dengan memperhatikan, bahwa Pemberi Hak Tanggungan tidak selalu adalah Debitor. Seringkali yang terjadi adalah Pemberi Hak Tanggungan bermaksud *“membantu”* atau *“menolong”* Debitor yang *“miskin”* itu sesuai dengan prinsip *Gotong-Royong* dalam rangka untuk ikut memperbaiki hidup Debitor, sebagaimana yang terjadi pada Kasus yang dialami PEMOHON. Karena Pemberi Hak Tanggungan tidak ikut menikmati Kredit yang didapat Debitor, maka menjadi sewenang-

wenang, “tanpa pandang bulu”, atau asal “*hantam kromo*”, apabila Hak Eksekutorial itu ditujukan kepada Pemberi Hak Tanggungan dengan cara-cara sebagaimana diberikan oleh UU No. 4/1996 ini.

- (e) Apa sebenarnya “ketentuan Undang-undang” yang diberikan dalam bentuk “segala hak” kepada Pemegang Hak tanggungan, atau Bankir atau Kreditor dalam Pasal ini?! Tidak lain dan tidak bukan adalah Hak untuk Menagih dan Mengambil Kembali Piutangnya kepada Debitor! Jelas hak itu diberikan dalam ketentuan perundang-undangan apa pun! Hanya saja caranya melaksanakan hak tersebut tidak boleh sembarangan, dan “asal punya kuasa”, tetapi haruslah sesuai dan tidak bertentangan dengan Pasal 1 ayat (3) UUD-1945, di mana Indonesia dinyatakan sebagai Negara Hukum; bukan Negara Kekuasaan.
- (f) Bagaimana caranya menagih dan mengambil kembali Piutangnya itulah yang perlu dijelaskan di dalam UU No. 4/1996 ini. Antara lain, yaitu bahwa Hak menjual Obyek Hak Tanggungan itu, hanya bisa dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan itu sendiri, bukan dengan cara Pelelangan Umum. Dari hasil penjualan itulah Piutang Kreditor dibayarkan.
- (g) Selain Hak Menjual Obyek Hak Tanggungan itu, ternyata dalam Praktek Menejemen Keuangan dan Perbankan ditemukan berbagai cara dalam melaksanakan Hak untuk Menagih dan Mengambil Kembali Piutangnya kepada Debitor:
- Cara pertama adalah dengan melakukan negosiasi antara Debitor dan Kreditor untuk mencapai suatu kesepakatan baru, bagaimana caranya membayar Utang yang Tersisa (*outstanding loan*), total Utang mana sementara terhenti pembayarannya karena Kredit Macet. Utang Tersisa bisa dianggap sebagai Utang Baru yang akan dibayar kembali dengan cara yang lebih ringan, baik dalam jangka waktunya, sukubunganya maupun besar angsurannya. Banyak cara pembayaran dengan tiga besaran (*variable*) keuangan tersebut yang sudah menjadi pengetahuan umum (disebut Sistim *Discounted Cash Flow*). Di dalam dunia Perbankan cara ini seringkali disebut dengan restrukturisasi kredit.

- Cara ke dua adalah dengan menawar untuk membeli Utang Tersisa dengan Pelunasan Tunai, tapi lebih murah dari nilai Utang Tersisanya. Hal ini sangat mungkin, karena pihak Kreditor juga ingin mendapatkan kembali pembayarannya dengan segera. Penawaran bisa dimulai dengan separuh nilai Utang Tersisa atau sampai dengan 2/3-nya. Tentu pelunasan dengan cara ini bisa dilakukan setelah Debitor menjual segala asetnya yang lain.
- Cara ke tiga adalah mengganti Utang Tersisa dengan Skema Pinjaman Kredit yang lebih murah, antara lain, Kredit Pemilikan Rumah atau Skema Kredit lain, yang lebih ringan bagi Debitor.
- Cara ke empat adalah meminta pembebasan seluruhnya dari kewajiban membayar Utang Tersisa berikut segala denda-dendanya (*write off*; atau dihapus). Cara ini bisa disepakati, misalnya, karena nilai Utang Tersisa tinggal seperempat, seperlima atau lebih kecil lagi dibanding dari Pokok Utangnya. Cara ini bisa disepakati, karena dengan menerapkan suku bunga sangat kecil, semisal 0.5-1.0% setahun, pada hakekatnya utang Pokok itu sudah dibayar lunas!
- Cara ke empat ini di negara maju yang tidak mengenal *Hukum Syariah tentang Riba*, sering dipakai! Bahkan dalam keadaan tertentu, besarnya sukubunga bisa negatif (*negative interest rate*). Bahkan Negara bisa memberlakukan apa yang disebut dengan *Investment Tax Rate*, di mana seorang debitor bisa dibantu dengan hadiah oleh Negara berupa 10-15% dari nilai pinjaman untuk investasinya. Cara ini pun digunakan untuk membangun hubungan sosial yang erat di antara anggota masyarakat dengan pihak Bankir. *Trade Mark* (nama harum dalam bisnis) sebagai Bankir yang Mulia dan Luhur adalah *Goodwill* (prestasi; aset yang tak bisa diukur dengan uang) yang tak ternilai harganya dan laku dijual!

Karena itu PEMOHON memohon agar Pasal 21 UU No. 4/1996 tersebut ditulis sebagai berikut:

“Apabila Pemberi Hak Tanggungan dinyatakan tidak mempunyai kemampuan membayar Utang, maka Pemberi Hak Tanggungan bisa menyampaikan Permohonan kepada Majelis Negara Pengampunan

Utang-Piutang untuk membebaskan sebagian atau seluruhnya Utangnya kepada Pemegang Hak Tanggungan.”

E. PERTENTANGAN TERHADAP PASAL-PASAL HAK-HAK ASASI MANUSIA UUD-1945

Di samping penjelasan panjang-lebar sebagaimana disampaikan di atas, berikut ini diterangkan lebih lanjut pertentangan Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (1), Pasal 20 ayat (2) dan Pasal 21 dari UU No. 4/1996 terhadap UUD-1945, khususnya terkait dengan Pasal-pasal Tentang Hak-Hak Asasi Manusia. Pertentangan ini khususnya karena melibatkan rumah tinggal berikut tanah di mana rumah tinggal tersebut berada. Rumah Tinggal adalah *the very-very Basic Needs*, sebab tanpa rumah tinggal, maka kehidupan pun seakan-akan hilang atau *non-existence*. Karena Undang-undang Hak tanggungan ini menyangkut rumah tinggal, maka pasal-pasal yang dimohonkan uji materi itu bertentangan seluruhnya dengan Pasal 28A sampai Pasal 28J yang terkait dengan rumah dan kehidupan, seperti, tumbuh dan berkembang seorang anak menjadi dewasa, bersekolah, bekerja, menikmati hidup, bahagia, sejahtera, rasa aman, berlindung dari terik Matahari, Hujan dan Badai, berkomunikasi, bertetangga, bermasyarakat, mengabdikan buat Rakyat, Bangsa dan Negara, dan berumah tangga serta membesarkan anak-anak. Semua terkait dengan rumah dan kehidupan rumah tangga yang dilakukan di rumah:

1. Bertentangan dengan Pasal 28A: *“Setiap orang berhak untuk hidup serta berhak mempertahankan hidup dan kehidupannya.”*

Adalah dalam kesulitan yang besar, dan hilanglah hak yang diberikan oleh Konstitusi tersebut, manakala harta kekayaan berupa rumah tinggal, apalagi satu-satunya, terpaksa harus dieksekusi lelang melalui suatu kekuasaan yang disahkan oleh Undang-undang begitu saja secara *“hantam kromo”* tanpa mampu bersuara meminta keadilan kepada Lembaga tempat orang mencari keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

2. Bertentangan dengan Pasal 28B ayat (2): *“Setiap anak berhak atas kelangsungan hidup, tumbuh, dan berkembang serta berhak atas perlindungan dari kekerasan dan diskriminasi”.*

Tidaklah mungkin Pasal Konstitusi ini bisa dilaksanakan, apabila rumah tinggal, apalagi satu-satunya, harus dieksekusi akibat kekerasan dan diskriminasi oleh kekuasaan yang diberikan oleh Undang-undang, meninggalkan keluarga dan anak-anak dalam keadaan telantar dan tersia-sia.

Setelah Presiden AS Jimmy Carter meninggalkan White House akibat tidak terpilih karena di masanya perekonomian AS *morat-marit*, maka sebagai mantan Presiden yang dilakukannya adalah ikut membangun rumah-rumah singgah (*shelter*) bersama-sama dengan pekerja-pekerja bangunan lainnya, karena dia yakin bahwa rumah tinggal adalah syarat awal bagi kebangkitan keluarga yang jatuh miskin akibat buruknya perekonomian, di mana anak-anak bisa aman mengikuti pelajaran di sekolah-sekolah dan si orang tua mencari pekerjaan.

Pada 1954, PEMOHON pada usia 9 tahun, bersama lima orang kakak dan satu adik, serta seorang Ibu janda pensiunan suaminya yang seorang hakim yang terbunuh dalam peristiwa Madiun (1948), menjadi salah satu keluarga yang memperoleh rumah dalam "Program Perumahan Rakyat" yang dilahirkan Bung Hatta, berupa rumah tapak ukuran 100/60 meter persegi, yang memungkinkan kami sekeluarga bisa melanjutkan hidup dengan memperoleh pendidikan cukup layak sebagaimana layaknya orang yang merdeka. Sebelumnya hidup terlunta-lunta dengan "nebeng" di rumah orang yang bukan keluarga.

3. Bertentangan dengan Pasal 28C ayat (1): *"Setiap orang berhak mengembangkan diri melalui pemenuhan kebutuhan dasarnya, berhak mendapat pendidikan dan memperoleh manfaat dari ilmu pengetahuan dan teknologi, seni dan budaya, demi meningkatkan kualitas hidupnya dan demi kesejahteraan umat manusia"*.

Tidak mungkin hak yang diberikan oleh Konstitusi tersebut terpenuhi bagi orang-orang yang miskin, atau jatuh miskin akibat dari kebijakan yang sewenang-wenang, sebagaimana berlakunya hak eksekutorial atas Rumah Tinggal, apalagi satu-satunya, yang diberikan oleh kekuasaan kepada para Bankir atau Kreditor, tanpa si Miskin bisa membela diri.

4. Bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1): *"Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil, serta perlakuan yang sama di hadapan hukum."*

Pemberian kekuasaan eksekutorial kepada Kreditor, Bankir atau Pemegang Hak Tanggungan dengan serta-merta tanpa memberi kesempatan kepada Debitor dan/atau Pemberi Hak Tanggungan adalah perlakuan diskriminatif di muka hukum, dan hilangnya hak atas pengakuan, jaminan dan kepastian hukum.

Di dalam Undang-Undang Dasar 49 dan Undang-Undang Dasar 50 yang keduanya, seperti halnya UUD-1945, juga disusun oleh para Pejuang

Kemerdekaan dan para Ahli Hukum di jaman itu, disebutkan dalam salahsatu Pasalnya: *“Bertentangan dengan kemauannya, tiada seorang jua pun dapat dipisahkan dari hakim, yang diberikan kepadanya oleh aturan-aturan hukum yang berlaku”*.

5. Bertentangan dengan Pasal 28D Ayat (2): *“Setiap orang berhak untuk bekerja serta mendapat imbalan dan perlakuan yang adil dan layak dalam hubungan kerja”*.

Tidak mungkin orang akan bisa bekerja dengan baik dan benar dengan mendapat imbalan yang adil dan layak, kalau rumah tinggal yang berhasil diperolehnya dengan seluruh keringatnya selama bertahun-tahun terpaksa harus dilepas tanpa bisa berbuat sesuatu, manakala hukum tidak berpihak kepadanya.

6. Bertentangan dengan 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.”*

Rumah tinggal, apalagi milik pribadi, adalah hak asasi yang berup harta benda yang bberada di bawah kekuasaannya untuk melindungi diri pribadi dan keluarganya, kehormatan dan martabatnya serta rasa aman dari berbagai macam ancaman. Sehingga tidak boleh ada kekuatan apa pun untuk merenggutnya.

Di dalam Undang-Undang Dasar 49 dan Undang-Undang Dasar 50 yang keduanya, seperti halnya UUD-1945, juga disusun oleh para Pejuang Kemerdekaan dan para Ahli Hukum di jaman itu, disebutkan dalam salahsatu Pasalnya: *“Tiada sesuatu pelanggaran atau kejahatan pun boleh dincam hukuman berupa rampasan semua barang kepunyaan yang bersalah.”*; serta pada Pasal yang lain: *“Tempat kediaman siapa puntidak boleh diganggu gugat.”*

Akan tetapi di jaman kemerdekaan ini, beralih pada kekuasaan yang diberikan kepada Pemegang Hak Tanggungan, tiba-tiba saja ada surat ancaman untuk mengosongkan rumah pada suatu hari yang ditetapkannya sendiri.

7. Bertentangan dengan Pasal 28H ayat (1): *“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang bak dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”*.

Manakala masih ada jutaan orang warganegara yang masih hidup di gubung-gubng, dilindungi hanya oleh kardus, bahkan siang dan malam bertempat tinggal di bawah kolong jembatan, maka menjadi sangat tidak masuk akal di dalam Negara Hukum dengan Demokrasi Pancasila ini, ada sekelompok swasta yang tidak jelas loyaltasnya kepada Rakyat, Bangsa dan Negara diberi kekuasaan oleh Undang-undang untuk menggusur tempat tinggal orang begitu saja.

8. Bertentangan dengan 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”*.

Hak milik pribadi yang paling berharga dan terutama adalah tempat tinggal. Sebab, hanya dengan tempat tinggal itu, bisa dimulai kebangkitan keluarga untuk bisa mendapatkan kehidupan yang layak bagi kemanusiaan. Karena itu itu boleh dirampas dengan dewanang-wenang.

9. Bertentangan dengan Pasal 28I ayat (2): *“Setiap orang berhak bebas dari perlakuan yang bersifat diskriminatif atas dasar apa pun dan berhak mendapatkan perlindungan terhadap perlakuan yang bersifat diskriminatif.”*

Demikianlah Debitor dan Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kedudukan yang sama seperti Bankir, Kreditor atau Pemegang Hak Tanggungan di muka hukum, dan dilarang adanya perlakuan diskriminatif dalam bentuk apa pun,, khususnya yang memberikan kekuasaan dan perlindungan yang berlebihan kepada Pemegang Hak Tanggungan berupa Kekuasaan Ekswekutorial, sebelum ada Putusan yang berkekuatan hukum tetap, atau sebelum ada kesepakatan yang disepakati bersama sebagai solusi atas persengketaan yang timbul di antara mereka.

F. RINGKASAN TENTANG BERBAGAI KERUGIAN PEMOHON

Dalam Kasus PEMOHON yang dalam hal ini adalah Pihak Pemberi Hak Tanggungan, bukan Pihak Debitor, sebagaimana diuraikan tentang Kejadiannya dalam Pokok Perkara, berikut ini adalah berbagai Kerugian yang diderita oleh PEMOHON dalam Pokok Perkara tersebut:

I. Kerugian Konstitusional

Kualifikasi PEMOHON dengan kedudukannya di masyarakat sebagaimana diterangkan pada awal Permohonan ini adalah Warga Negara Indonesia yang mempunyai Hak dan/atau Kewenangan Konstitusional yang tidak bisa diingkari telah diberikan oleh UUD-1945.

1. Bahwa Hak dan/atau Kewenangan Konstitusional tersebut merupakan milik Setiap Warga Negara Indonesia, di mana dengan Hak dan/atau Kewenangan tersebut PEMOHON dan Setiap Warga Negara Indonesia merasakan dirinya dilindungi secara Konstitusional dari berbagai hal, ketentuan dan aturan yang bertentangan dengan Konstitusi.
2. Bahwa Hak dan/atau Kewenangan Konstitusional tersebut nyata-nyata telah dirugikan oleh berlakunya UU No. 4/1996 khususnya yang menyangkut Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (1), Pasal 20 ayat (2) dan Pasal 21.
3. Bahwa Kerugian tersebut secara panjang lebar telah disampaikan dan diuraikan dalam Bagian terdahulu, yaitu sebagai akibat adanya pertentangan Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (1), Pasal 20 ayat (2) dan Pasal 21 dari UU No. 4/1996 tersebut terhadap UUD-1945, termasuk Pasal 28 dalam Kerangka hak-hak asasi manusia UUD-1945.
4. Bahwa sebagaimana telah diuraikan, Kerugian Konstitusional tersebut mempunyai hubungan sebab-akibat dari berlakunya Pasal-pasal 6, Pasal 14 Ayat (3), Pasal 20 Ayat (1), Pasal 20 Ayat (2) dan Pasal 21 dari UU No.4/1996, dan oleh sebab itu PEMOHON memohon supaya Pasal-pasal tersebut diujimaterikan di hadapan Mahkamah Konstitusi.
5. Bahwa dengan dikabulkannya Permohonan Uji Materi oleh Mahkamah Konstitusi tersebut maka Kerugian atas Hak dan/atau Kewenangan Konstitusional yang didalilkan akan hilang atau tak terjadi.

Akhirnya bisa disimpulkan, bahwa akibat dari pasal-pasal yang dimohonkan untuk Uji Materi dari UU No.4/1996 tersebut, Kerugian atas Hak/Kewenangan Konstitusional ini bisa dinyatakan meliputi hilangnya Hak atas penghidupan yang layak bagi kemanusiaan, mempertahankan hidup dan pennghidupan bersama anak-anak dan keluarganya; hilangnya hak untuk melangsungkan hidup dengan perlindungan tanpa kekerasan dan diskriminasi; hilangnya hak bagi anak-anak dan cucu-cucu mendapat pendidikan dengan menghuni rumah yang aman; hilangnya hak, pengakuan dan perlindungan di hadapan hukum; hilngnya hak untuk hidup bersama keluarga dengan menyandang kehormatan, harkat dan martabat, bersama dengan harta-benda di bawah kepemilikannya, serta

hidup dengan merasa aman dan bebas dari rasa takut; hilangnya hak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dalam lingkungan hidup yang layak; serta hilangnya kepemilikan pribadi yang tidak boleh diganggu-gugat secara sewenang-wenang oleh siapa pun.

Last but not least: Seharusnya setiap warga Negara Indonesia berhak untuk hidup merdeka, sejahtera, lahir dan batin, abadi, serta sejajar dan terhormat di antara bangsa-bangsa di dunia, di bawah naungan sebuah Negara Hukum Republik Indonesia

II. Kerugian Materiil

Kerugian materiil yang dimaksud di sini adalah Kerugian nyata serta yang bisa dihitung dan dinilai dengan Uang. Yaitu Kerugian yang spesifik dialami oleh PEMOHON sebagai Pemberi Hak Agunan, tetapi tidak tertutup merupakan Kerugian yang dialami oleh Debitor yang sekaligus menjadi Pemberi Hak Agunan.

1. Kerugian Materiil PEMOHON adalah karena terpaksa menjual aset berupa Lahan Kosong seluas 4000 meter persegi di Desa Cibeureum, Kelurahan Cugenang, Kabupaten Cianjur, seharga 800 juta Rupiah; sementara harga pasar di wilayah tersebut adalah di sekitar 400 ribu Rupiah per meter persegi, atau total senilai 1 miliar 600 juta Rupiah. Angka mana sebenarnya cukup untuk “membeli” lunas Piutang BCA dalam Kasus yang dialami PEMOHON.

Tidak bisa dipungkiri, bahwa jatuhnya harga lahan tersebut juga disebabkan oleh Situasi Pandemi *Covid-19*. Apabila tidak ada *Covid-19*, atau apabila Perkara ini muncul tidak bertepatan dengan Pandemi *Covid-19*, niscaya PEMOHON bisa menjualnya pada sekitar harga pasar.

Uang sebesar 800 juta Rupiah itu ditawarkan kepada Kreditor BCA, sebagai upaya membeli Piutang Kreditor sebagai Pemegang Hak Tanggungan, agar Persil Merapi tidak diancam Lelang Eksekusi. Ancaman Lelang Eksekusi tersebut adalah ancaman riil, sebagai akibat adanya beberapa pasal UU No. 4/1996 tersebut di atas.

Sekalipun penjualan Lahan Kosong di atas menjadi batal sebagai akibat Kreditor tidak memberikan respon atas Opsi-opsi yang ditawarkan PEMOHON sampai tanggal 8 Januari 2021, akan tetapi masyarakat di

sekeliling lokasi lahan tersebut sudah mengetahui, bahwa harga yang diminta PEMOHON adalah 800 juta Rupiah.

Sebagai akibatnya, PEMOHON menderita kerugian sebesar 800 juta Rupiah; sekalipun tanpa ada penyelesaian atas Piutang pihak Kreditor.

Dalam hal ini kerugian PEMOHON juga seharusnya dihitung senilai Harga Pasar lahan tersebut, sebab bukanlah Pihak PEMOHON yang seharusnya “membeli” Piutang tersebut. Artinya, PEMOHON telah kehilangan Lahan Kosong di Cianjur tersebut, sesuatu yang seharusnya tidak perlu terjadi apabila tidak ada “ancaman” eksekusi lelang dari Kreditor.

2. PEMOHON juga menderita kerugian, karena telah membuat kesepakatan dengan pihak Sumber Dana untuk meminjam dana sebesar 400 juta Rupiah. Uang 400 juta Rupiah itu sedianya digunakan untuk memenuhi Opsi yang ditawarkan kepada Kreditor, sebagai tambahan atas tawaran sebelumnya 800 juta Rupiah, sehingga pembelian atas piutang tersebut ditawarkan lebih tinggi oleh PEMOHON menjadi 1 miliar 200 juta rupiah.

Karena pihak Kreditor tidak menjawab tawaran PEMOHON, maka pinjaman kepada Sumber Dana tersebut juga menjadi batal. PEMOHON tentu harus memberikan sejumlah kompensasi berupa *commitment fee* kepada pihak Sumber Dana, yang jumlahnya belum diketahui. Dalam Manajemen Keuangan, jumlah *commitment fee* biasanya berkisar pada 0.25% yang berarti 1 juta Rupiah; dan sebesar-besarnya 1.0% yang berarti 4 juta rupiah. Di Indonesia, dengan pendekatan kekeluargaan, besarnya kompensasi ini bisa menjadi Nol sampai beberapa ratus ribu rupiah saja; yaitu sekedar “pengganti uang bensin”.

3. Kerugian yang cukup besar adalah tertundanya rencana pemanfaatan Persil Merapi sebagai akibat adanya kesepakatan perpanjangan Kredit Pinjaman antara Kreditor dan Debitor tanpa sepengetahuan dan tanpa melibatkan PEMOHON, yaitu dari Juni 2016 sampai sekarang.

Perlu dicatat, bahwa dalam usia yang sudah senja ini, PEMOHON dan Keluarga sudah berencana menjual Persil Merapi untuk dibagikan kepada anak-anaknya, khususnya mereka yang belum mempunyai tempat tinggal sendiri. Rencana tersebut menjadi berantakan, antara lain, karena

PEMOHON tidak tahu adanya kesepakatan Kreditor dan Debitor secara sepihak yang memperpanjang lama Kredit Pinjaman setiap tahun sampai batas waktu yang tidak jelas.

Perpanjangan lamanya Kredit Pinjaman tanpa pemberitahuan dan kesepakatan dengan PEMOHON tersebut, selain berakibat tertundanya rencana Keluarga PEMOHON tersebut, juga mengakibatkan terbawanya perkara yang menyangkut Persil Merapi ini ke periode Pandemi *Covid-19* yang mulai merebak sejak Desember 2019 atau Januari 2020. Akibatnya adalah harga Persil (dan semua Tanah dan Persil di banyak Negara di dunia) menjadi jatuh dan seluruh perekonomian menjadi lesu.

Berapa nilai Kerugian yang diderita PEMOHON sebagai akibat dari perpanjangan Kredit yang kemudian menunda penjualan Persil Merapi tersebut?! Sekalipun nyata atau riil, tetapi kerugian tersebut perlu dihitung secara baik dan benar, serta dengan asumsi-asumsi. Tentu hal itu saja tidak terlepas dari nilai atau harga Persil Merapi itu sendiri yang berada di kisaran 10 miliar Rupiah (tanpa ada Pandemi *Covid-19*), yaitu pada periode 2016 sampai 2018 di mana pada periode tersebut belum terjadi situasi "Kredit Macet" pula. Apabila tahu, PEMOHON tentu bisa menolak adanya perpanjangan Kredit tersebut dan terserah kepada Kreditor dan Debitor untuk mencari Penanggung baru.

Perpanjangan kredit yang mengakibatkan tersanderanya Persil Wilis di tangan Kreditor, Bankir atau Pemegang Hak Tanggungan untuk jangka waktu lama dan tidak tentu tersebut dapat dikategorikan sebagai tindak pidana Penggelapan dari pihak Kreditor.

4. Tetapi Kerugian terbesar terjadi sekarang ini, yaitu ketika Kreditor dan Bankir serta Pemegang Hak Tanggungan masih bisa menikmati Hak Eksekutorialnya. Apabila Hak Eksekutorial tersebut dilaksanakan, maka PEMOHON akan kehilangan Persil Merapi-nya, sekalipun terjual tapi dengan harga murah dan masih tersisa beberapa miliar rupiah, tetapi tidak akan cukup untuk memenuhi rencananya bersama keluarganya dalam rangka membangun kehidupan keluarga yang lebih baik. Berapa nilai kehilangan tersebut?! Tentu bisa diperkirakan besarnya hanya dengan anggapan-anggapan tertentu.

5. Sekalipun pada akhirnya Permohonan Uji Materi ini dikabulkan oleh Mahkamah Agung, tetap saja PEMOHON dan Keluarganya masih tetap mengalami Kerugian yang tidak sedikit; sekalipun bisa menghilangkan kerugian yang potensial akan dialami oleh Warga Negara Indonesia lainnya .

III. Kerugian Bukan Materiil

Kerugian Bukan Materiil ini juga menjadi Kerugian yang menimpa PEMOHON, sekalipun tidak atau sulit dihitung dan dinilai dengan uang, akan tetapi nilainya justru sangat besar dan tidak akan mampu digantikan dengan matauang.

1. Rasa Tidak Aman, Takut dan Bersalah

Perasaan tidak aman ini muncul karena kekhawatiran, bahwa setiap saat rumah bisa dikosongkan oleh kekuasaan yang didukung hukum yang berlaku. Perasaan yang terus-menerus menggeluti ini terjadi karena hampir tidak pernah terlintas ada solusi selain membayar utang yang tidak pernah dibuat. Perasaan ini berubah menjadi rasa bersalah terhadap anak-anak yang terpaksa menanggung akibat dari kecerobohan PEMOHON dalam menilai seorang kerabat, yaitu si Debitor, yang ternyata tidak cakap dan tidak cepat bertindak untuk mengoreksi kesalahannya, terutama dari Keluarganya sendiri yang ternyata cukup berada.

2. Rasa Kebingungan dan Tekanan Jiwa

Tidak bisa dihindarkan timbulnya rasa kebingungan yang tak kunjung hilang selama tidak ada solusi atau kemampuan untuk mengatsi masalah ini. Rasa bingung ini berubah menjadi tekanan pada jiwa PEMOHON dalam bentuk rasa sakit-sakit di badan serta pusing-pusing di kepala yang hampir tidak pernah hilang. Sadar, bahwa itu semua adalah gejala *psychosomatic* akibat masalah yang tak terselesaikan, barulah PEMOHON merasa tenang dengan memutuskan untuk menjual Lahan Kosong yang merupakan hadiah untuk isterinya, Ernalina Sri Bintang. Keputusan yang didukung oleh keluarga ini baru membikin PEMOHON lega dan pelan-pelan sembuh dari sakitnya yang sesungguhnya bukan penyakit.

3. Kesibukan Luar Biasa dalam upaya melepaskan diri dari Perkara Berat
PEMOHON sempat berusaha melarikan diri dari ketidakmampuannya memecahkan persoalan berat dan rasa takut atas bahaya yang mengancam diri dan Keluarganya dengan cara menyibukkan diri. Dari sekian banyak kesibukan yang dilakukan, mungkin hanya ada dua yang bersifat positif, yaitu membenahi bahan-bahan kuliahnya di Pasca Sarjana Fakultas Teknik Universitas Indonesia, serta mendalami persoalan Kredit Macet yang dan mencoba memecahkannya secara Hukum. Kedua hal tersebut sedikit banyak mampu mengurangi beban jiwa yang menghimpitnya.

Sekalipun begitu, kepura-puraan ini lama kelamaan menjadi beban juga, karena Isteri dan Anak-anak kemudian mengetahuinya bahwa PEMOHON melakukan banyak kesibukan seperti “orang gila”. PEMOHON sibuk jalan ke sana-ke mari dan mencari informasi ke sana-kemari, antara lain ke Kantor BPN Jakarta Timur, ke Menteri ATR/BPN dan ke Polda Metro Jaya, dalam kondisi badan yang kurang sehat betul.

4. Rasa Amarah dengan Menuntut Keadilan
Sekalipun bukan Ahli Hukum, tetapi pengetahuan PEMOHON tentang Keadilan dan Kebenaran mendorongnya untuk berbuat sesuatu. Meskipun disertai dengan rasa amarah, PEMOHON akhirnya memutuskan untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, baik kepada Debitor maupun Kreditor. *Voice Call* yang diterima PEMOHON dari Menteri ATR/BPN merupakan dorongan pula untuk mengajukan Uji Materi terhadap Undang-undang Hak Tanggungan Undang-undang mana pada awalnya hampir samasekali tidak diketahuinya. Hanya karena pengalaman yang berulang-ulang menghadapi Hukum yang membikin PEMOHON bisa menyelesaikan Permohonan Uji Materi ini.

IV. PETITUM

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, PEMOHON memohon kepada Ketua dan Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia berdasarkan kewenangannya sesuai dengan Pasal 24C ayat (1) dan (6) UUD-1945 serta UU

Nomor 24 Tahun 2003 Tentang Mahkamah Konstitusi, berkenan memeriksa dan memutus permohonan PEMOHON, sebagai berikut:

1. Mengabulkan Permohonan PEMOHON untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pasal 6, Pasal 14 Ayat (3), Pasal 20 Ayat (1), Pasal 20 ayat (2) dan Pasal 21 dari UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang Mengikat
3. Memerintahkan pemuatan Putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya.

Yaitu sebagai berikut:

Bahwa Pasal 6 dari UU No. 4/1996 diperbaiki kata-katanya menjadi sebagai berikut:

“Apabila Debitor tidak mampu memenuhi janjinya, Pemberi Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual sendiri Obyek Hak Tanggungan demi melunasi utangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Bahwa Pasal 14 Ayat (3) dari UU No. 4/1996 diperbaiki kata-katanya menjadi sebagai berikut:

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai Kekuatan Eksekutorial melalui Pelelangan Umum, hanya untuk Perorangan dengan Kekuatan Keuangan Besar serta Usaha-usaha Besar yang Tidak Penting Bagi Negara dan Tidak Menguasai Hajat Hidup Orang Banyak”.

4. Bahwa Pasal 20 Ayat (1) dari UU No. 4/1996 diperbaiki kata-katanya menjadi sebagai berikut:

“Apabila Debitor tidak mampu memenuhi janjinya, maka atas kesepakatan bersama Pemegang Hak Tanggungan, Pemberi Hak Tanggungan secara sukarela dapat menjual sendiri Obyek Hak Tanggungannya, hasil penjualan mana digunakan untuk melunasi piutang Pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulukan dari pada kreditor-kreditor lainnya; Debitor dapat meminta Restrukturisasi dengan cara memperpanjang jangka waktu pengembalian utangnya;

atau cara-cara lain yang professional dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan .”

5. Pahwa Pasal 20 Ayat (2) dari UU No. 4/1996 diperbaiki kata-katanya menjadi sebagai berikut:

“Atas kesepakatan Pemberi dan Pemegang hak Tanggungan, penjualan Obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di antara Kedua Pihak, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga kesepakatan yang menguntungkan Keduanya.”

6. Bahwa Pasal 21 dari UU No. 4/1996 diperbaiki kata-katanya menjadi sebagai berikut:

“Apabila Pemberi Hak Tanggungan dinyatakan tidak mempunyai kemampuan membayar Utang, maka Pemberi Hak Tanggungan bisa menyampaikan Permohonan kepada Majelis Negara Pengampunan Utang-Piutang untuk membebaskan sebagian atau seluruhnya Utangnya kepada Pemegang Hak Tanggungan.”

Atau apabila Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya.

[2.2] Menimbang bahwa untuk membuktikan dalilnya, Pemohon telah mengajukan alat bukti surat/tulisan yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-23 sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Pemohon;
2. Bukti P-2 : Fotokopi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
3. Bukti P-3 : Fotokopi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;
4. Bukti P-4 : Fotokopi Surat dari PT. Balai Lelang Star Auction bertanggal 13 November 2019, perihal Klarifikasi Obyek Lelang;
5. Bukti P-5 : Fotokopi Surat dari PT. Balai Lelang Star Auction bertanggal 5 Oktober 2020, perihal Pemasangan Spanduk/plang/sticker;
6. Bukti P-6 : Fotokopi Surat dari BCA bertanggal 10 Desember 2020, perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi;

7. Bukti P-7 : *Business Call Report* bertanggal 28 Desember 2020 berisi Hasil Pembicaraan antara PEMOHON (bersama isterinya, Ny. Ernalia Sri Bintang) dengan Petugas-petugas PT. Bank Central Asia, Tbk., di mana PEMOHON menyampaikan tawaran untuk “membeli” Piutang BCA sebesar 800 juta Rupiah.
8. Bukti P-8 : Surat dari PT. Bank Central Asia, Tbk., Urusan Hukum Kantor Wilayah VIII, bertanggal 30 Desember 2020, yang berisi Opsi-opsi Skema Penyelesaian Kredit/Utang yang bisa diberikan;
9. Bukti P-9 : Surat Tanggapan dari PEMOHON dan Isterinya, Nyonya Ernalia Sri Bintang, bertanggal 2 Januari 2021 kepada PT. Bank Central Asi, Tbk., Urusan Hukum Kantor Wilayah VIII;
10. Bukti P-10 : Fotokopi Akta Tanah dalam 3 (tiga) Akta SHM, seluas seluruhnya lebih-kurang 4.000 meter persegi di Desa Cibeureum, Kecamatan Cugenang, Kabupaten Cianjur, atas nama Nyonya Ernalia Sri Bintang.
11. Bukti P-11 : Fotokopi Surat Kesediaan Membeli Tanah seluas 4.000 meter persegi di Desa Cibeureum, Kecamatan Cugenang, Kabupaten Cianjur, atas nama Nyonya Ernalia Sri Bintang seharga 800 juta Rupiah.
12. Bukti P-12 : Fotokopi Surat Kesediaan Memberi Pinjaman sebesar 400 juta Rupiah tunai kepada Nyonya Ernalia Sri Bintang dengan janji mengembalikannya secara angsuran melalui cara yang akan ditentukan kemudian dalam waktu tidak lebih dari 5 (lima) tahun.
13. Bukti P-13 : Perjanjian Kredit Nomor: 0114/PK/BLD/2014;
14. Bukti P-14 : Perjanjian Kredit Nomor: 0580/PK/SLK/2015;
15. Bukti P-15 : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 06 oleh Notaris Subariati Soegeng, SH;
16. Bukti P-16 : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 07 oleh Notaris Subariati Soegeng, SH;
17. Bukti P-17 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 56/2014;
18. Bukti P-18 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 28/2015;
19. Bukti P-19 : Surat Permohonan Mendapatkan *Copy* Sertifikat/Akta Hak Tanggungan Peringkat Pertama dan Ke Dua atas Persil Merapi kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Timur, 16 Oktober 2020;

20. Bukti P-20 : Surat Permohonan Blokir atas Persil Merapi kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, 23 Desember 2020;
21. Bukti P-21 : Fotokopi Surat Pembertahuan dari Pihak Kreditor BCA kepada Debitor, bahwa karena ada Masalah dengan Bank Lain (Bank DBS), maka Perpanjangan Kredit tidak bisa dilanjutkan dengan batas 11 Januari 2019;
22. Bukti P-22 : Surat Nomor 075/EORA/VIII/20, bertanggal 21 Agustus 2020;
23. Bukti P-23 : Jawaban Tergugat II Dalam Perkara Perdata Nomor 22/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Sel. tanggal 27 Januari 2021 di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

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

3. PERTIMBANGAN HUKUM

Kewenangan Mahkamah

[3.1] Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 24C ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945), Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana telah diubah terakhir 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, selanjutnya disebut UU MK) dan Pasal 29 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076), Mahkamah berwenang, antara lain, mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji undang-undang terhadap UUD 1945;

[3.2] Menimbang bahwa oleh karena permohonan Pemohon adalah permohonan untuk menguji konstitusionalitas norma undang-undang, *in casu* Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, selanjutnya disebut UU 4/1996) terhadap UUD 1945 maka Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo*;

Kedudukan Hukum Pemohon

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

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

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

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

[3.4] Menimbang bahwa Mahkamah sejak Putusan Nomor 006/PUU-III/2005 tanggal 31 Mei 2005 dan Putusan Nomor 11/PUU-V/2007 tanggal 20 September 2007 serta putusan-putusan selanjutnya, telah berpendirian bahwa kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) UU MK harus memenuhi 5 (lima) syarat, yaitu:

- a. adanya hak dan/atau kewenangan konstitusional para Pemohon yang diberikan oleh UUD 1945;

- b. hak dan/atau kewenangan konstitusional tersebut oleh para Pemohon dianggap dirugikan oleh berlakunya undang-undang yang dimohonkan pengujian;
- c. kerugian konstitusional tersebut harus bersifat spesifik (khusus) dan aktual atau setidaknya-tidaknya potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi;
- d. adanya hubungan sebab-akibat antara kerugian dimaksud dan berlakunya undang-undang yang dimohonkan pengujian;
- e. adanya kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya permohonan, maka kerugian konstitusional seperti yang didalilkan tidak akan atau tidak lagi terjadi;

[3.5] Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan pada Paragraf **[3.3]** dan Paragraf **[3.4]** di atas, Mahkamah selanjutnya mempertimbangkan kedudukan hukum Pemohon sebagai berikut:

1. Bahwa norma undang-undang yang dimohonkan pengujian konstitusionalitasnya oleh Pemohon dalam permohonan *a quo* adalah Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 21 UU 4/1996, yang selengkapnya menyatakan sebagai berikut:

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.

Pasal 14 ayat (3)

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

Pasal 20 ayat (1)

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

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

Pasal 20 ayat (2)

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Pasal 21

Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini.

2. Bahwa Pemohon yang menerangkan kualifikasinya sebagai peseorangan warga negara Indonesia, sebelum menguraikan kerugian konstitusionalnya akibat berlakunya pasal-pasal yang diuji oleh Pemohon, Pemohon terlebih dahulu dalam permohonannya menguraikan latar belakang permasalahan Pemohon sehingga Pemohon mengajukan pengujian pasal-pasal sebagaimana tersebut dalam poin nomor 1 yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - a. Pemohon memiliki rumah yang terletak di Perumahan Bukit Permai Cibubur, Jalan Merapi D-1 (yang selanjutnya disebut oleh Pemohon Persil Merapi) yang selesai dibangun oleh Pemohon pada tahun 1990 dari dana bantuan kredit ke PT. Bank Central Asia (BCA) sebanyak seratus juta rupiah.
 - b. Pada pertengahan 2014 salah satu kerabat dekat Pemohon (yang selanjutnya disebut oleh Pemohon sebagai Debitor) meminta bantuan kepada Pemohon untuk mendapatkan kredit dari BCA sebanyak 1 milyar 200 juta rupiah yang dicicil selama 1 tahun dengan cara meminjam sertifikat rumah Persil Merapi yang dimiliki oleh Pemohon sebagai agunan yang disetujui oleh Pemohon sampai terlaksananya akad kredit.
 - c. Bahwa selang 1 tahun berjalannya kredit tersebut, Debitor meminta tolong kembali kepada Pemohon karena akan menambah kreditnya sebanyak 600 juta rupiah kepada BCA untuk jangka waktu satu tahun lagi yang juga disetujui oleh Pemohon dan disaksikan oleh Isteri Pemohon sampai penandatanganan persetujuan surat kuasa membebaskan hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan.
 - d. Bahwa Pemohon tidak pernah mendapatkan bukti (dokumen) berupa pemberian kuasa memberikan hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan namun Pemohon peroleh dokumen tersebut dari Kantor Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta Timur setelah Pemohon mengajukan permohonan.

- e. Bahwa singkat cerita oleh karena kesibukan Pemohon, Pemohon sampai lupa terhadap sertifikat rumah Pemohon yang dipinjam oleh Debitor untuk dijadikan jaminan meminjam uang ke BCA, tiba-tiba Pemohon pada awal Desember 2019 menerima surat dari Balai Lelang Star Auction bertanggal 13 November 2019 yang memberitahukan bahwa Persil Merapi akan segera dieksekusi lelang pada hari Selasa, tanggal 14 Januari 2020 (vide Bukti P-5), dikarenakan Debitor melakukan wanprestasi (ingkar janji) padahal debitor sudah mengingatkan beberap kali untuk melunasi kreditnya oleh Bank, yang sebetulnya menurut Pemohon, Debitor bukan ingkar janji melainkan punya permasalahan dengan Bank lain. Pemohon dan Debitor sudah menempuh berbagai cara agar rumah rumah Pemohon tidak dilelang sampai Pemohon menawarkan aset berupa lahan kosong seluas 4 ribu m² di Desa Cibeureum, Cugenang, Caianjur dan aset-aset lainnya, namun Pihak Kreditor tetap saja menuntut kembali kewajiban Debitor melalui kekuasaannya sebagai pemegang Hak tanggungan.
3. Bahwa dari latar belakang permasalahan yang dialami Pemohon tersebut, sampailah pada titik di mana Pemohon beranggapan bahwa Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 21 UU 4/1996 telah merugikan hak konstitusional Pemohon dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - a. Menurut Pemohon kreditor menggunakan Pasal 6 UU 4/1996 untuk melelang Persil Merapi dengan kekuasaan sendiri dan akan mengambil hasil lelang untuk melunasi utang Debitor. Hal tersebut menurut Pemohon merupakan sifat keangkaramurkaan Kreditor yang sengaja oleh negara diberi hak dan kekuasaan yang lebih tinggi daripada Debitor atau pemberi hak tanggungan sehingga menjadi adikuasa yang berbuat sewenang-wenang kepada yang lemah.
 - b. Bahwa menurut Pemohon Pasal 14 ayat (3) UU 4/1996 bisa berimbas serta membahayakan hak-hak konstitusional yang lebih luas lagi, karena menempatkan posisi hukum suatu lembaga bisnis keuangan dan perbankan baik BUMN maupun BUMS setara dengan Mahkamah Agung. Dengan adanya Pasal *a quo* Pemohon tidak mungkin menempuh upaya hukum, seperti banding, kasasi, ataupun peninjauan kembali jika rumah Pemohon sudah laku karena dilelang.

- c. Bahwa menurut Pemohon oleh karena Pasal 20 ayat (1) UU 4/1996 menggunakan Pasal 6 dan Pasal 14 ayat (2) UU 4/1996 sebagai dasar pemberlakuannya, maka Pasal 20 ayat (1) UU 4/1996 juga bertentangan dengan UUD 1945. Selanjutnya menurut Pemohon bahwa penjualan objek tanggungan oleh kreditor atau pemegang hak tanggungan yang sifatnya serta merta tanpa didahului dengan pendekatan berdasarkan asas kekeluargaan adalah sama sekali bertentangan dengan UUD 1945 dan sangat merugikan Pemohon karena sewaktu-waktu Pemohon beserta keluarganya bisa tergusur dari rumahnya.
- d. Bahwa frasa “dibawah tangan” dalam Pasal 20 ayat (2) yang menurut Pemohon berarti “dengan cara diam-diam”, atau “tidak terbuka” telah menimbulkan keyakinan Pemohon bahwa hal tersebut tidak akan menguntungkan kedua atau semua pihak, artinya selama pemegang hak tanggungan masih dibayangi oleh hak eksekutorial atau penjualan lewat lelang dengan serta-merta sekalipun disebut di bawah tangan, maka hampir bisa dipastikan bahwa harga tertinggi yang tercapai itu adalah hasil rekayasa pemegang hak tanggungan, yang sebenarnya harga tertinggi tersebut adalah rendah dan merugikan Debitor atau pemberi hak tanggungan.
- e. Bahwa menurut Pemohon Pasal 21 UU 4/1996 juga masih diberikan kekuasaan eksekutorial yang angkara murka. Dengan kekuasaan angkara murka Kreditor tersebut maka pemberi hak tanggungan sudah tidak punya daya upaya lagi yang dapat dianalogikan sudah jatuh tertimpa tangga.

Berdasarkan uraian di atas, terlepas dari terbukti atau tidak terbuktinya dalil Pemohon perihal pertentangan norma dalam pasal-pasal *a quo* terhadap UUD 1945, menurut Mahkamah, Pemohon telah dapat menguraikan secara spesifik adanya hubungan kausalitas bahwa dengan berlakunya norma Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 21 UU 4/1996 dianggap merugikan Pemohon sebagai perseorangan warga negara Indonesia yang sedang menghadapi permasalahan dengan BCA karena rumah yang dijadikan jaminan untuk meminjam uang di BCA oleh Debitor (rekan Pemohon) akan dilelang dengan menyandarkan pada pasal-pasal yang diuji oleh Pemohon karena debitor telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji. Oleh karena itu, Mahkamah berpendapat bahwa Pemohon telah secara spesifik menerangkan anggapan kerugian hak konstitusionalnya yang terjadi dengan berlakunya norma undang-undang yang

diajukan pengujian. Dengan demikian, Pemohon memiliki kedudukan hukum untuk bertindak sebagai Pemohon dalam permohonan *a quo*;

[3.6] Menimbang bahwa oleh karena Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo* dan Pemohon memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan permohonan *a quo*, selanjutnya Mahkamah akan mempertimbangkan pokok permohonan.

Pokok Permohonan

[3.7] Menimbang bahwa dalam mendalilkan inkonstitusionalitas Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 21 UU 4/1996, Pemohon mengemukakan argumentasi sebagaimana selengkapnya telah dimuat dalam bagian Duduk Perkara yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa menurut Pemohon dengan melihat Penjelasan Pasal 6 UU 4/1996, maka telah memperlihatkan bahwa pasal *a quo* telah memperkosa UUD 1945 karena telah terjadi diskriminasi yang luar biasa, di mana atas kekuasaan sendiri adalah salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan, yang mengesampingkan eksistensi dan peranan debitor. Padahal Pasal 27 ayat (1) UUD 1945 yang pada pokoknya menyatakan, bahwa setiap warga negara mempunyai kedudukan sama dalam hukum dan pemerintahan. Sebab, tanpa debitor maka kreditor pada hakikatnya adalah pemilik toko yang tidak laku. Kreditor dibangun justru demi dan untuk memenuhi kepentingan debitor. Padahal sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) UUD 1945, Indonesia adalah Negara Hukum, dan berdasarkan Pasal 29 ayat (1) negara berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang kekuasaannya tak terbatas meliputi jagad raya ini, masih saja Kreditor diberi kedudukan dan kekuasaan yang mutlak pula sehingga bisa bertindak sewenang-wenang dengan “hak menjual obyek tanggungan melalui pelelangan umum dengan serta-merta tanpa memerlukan persetujuan dari Pemberi Hak Tanggungan”.
2. Bahwa menurut Pemohon, Pasal 14 ayat (3) UU 4/1996 hanya memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak tanggungan (Kreditor dan Bankir) secara berlebihan dan mengabaikan perlindungan hukum kepada debitor dan kepada pemberi hak tanggungan. Hal tersebut sangat diskriminatif dan tentu saja melanggar hukum dan bertentangan dengan UUD 1945 khususnya Pasal 27

ayat (1) UUD 1945. Demikian pula frasa “mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap” juga bertentangan dengan paham negara hukum, di mana kekuasaan pengadilan adalah kekuasaan yang merdeka dan mandiri serta merupakan kekuasaan tertinggi adalah hukum dan peradilan, yaitu sesuai dengan Pasal 24 UUD 1945. Seharusnya kreditor pemegang hak tanggungan dalam melaksanakan hak eksekutorial mendapatkan surat izin dari Ketua Pengadilan setempat terlebih dahulu. Ketua Pengadilan Negeri berhak memberikan izin, menunda atau menolak samasekali, dan para pihak dipersilahkan mengajukan keberatan atau banding sampai mencapai putusan yang berkekuatan hukum tetap. Demikian pula kata-kata “sebagai pengganti *grosse acte hypothec* sepanjang mengenai hak atas tanah”, perlu dicari kalimat padanan dalam Bahasa Indonesia yang mudah dimengerti oleh semua orang.

3. Bahwa menurut Pemohon, Pasal 14 ayat (3) UU 4/1996 pada hakikatnya adalah suatu pernyataan (atau definisi) yang tidak perlu, yang justru menimbulkan berbagai masalah dalam perbendaharaan hukum di Indonesia, seperti terjadinya kesewenang-wenangan pihak Perbankan yang menciderai visi dan misi serta maksud dan tujuan mulia dan luhur bagi rakyat, bangsa dan negara. Orang bisa menjadi jatuh miskin karena hal tersebut, dan juga tidak ada yang peduli karena akibat dari kesewenang-wenangan perbankan yang dikukuhkan oleh Hukum, yang tentu saja bertentangan dengan Pasal 1 ayat (3), Pasal 24, dan Pasal 27 ayat (2) UUD 1945;
4. Bahwa menurut Pemohon, hak eksekutorial pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri untuk menjual objek hak tanggungan dengan cara pelelangan umum dalam Pasal 20 ayat (1) UU 4/1996 adalah tidak manusiawi, karena segala persoalan yang timbul antara pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan, maka berdasarkan UUD 1945 seharusnya bisa diselesaikan melalui asas kekeluargaan dan prinsip musyawarah untuk mufakat. Dengan demikian Pasal 20 ayat (1) UU 4/1996 bertentangan dengan Pasal 1 ayat (3), Pasal 24, dan Pasal 27 ayat (1) UUD 1945;
5. Bahwa menurut Pemohon, frasa “di bawah tangan” dalam Pasal 20 ayat (2) UU 4/1996 memiliki arti kesepakatan dilakukan secara diam-diam dan tidak ada keterbukaan. Demikian pula adanya unsur harga tertinggi yang mengandung ketidakpastian hukum, memancing polemik atau perdebatan yang tidak perlu,

dan tidak memberikan manfaat melainkan mudarat. Oleh karena itu Pemohon menginginkan harga tertinggi itu diganti dengan kata “harga kesepakatan”;

6. Bahwa menurut Pemohon, Pasal 21 UU 4/1996 memberikan perlindungan yang berlebihan kepada kreditor selaku pemegang hak tanggungan dengan mengabaikan perlindungan kepada debitor dan pemberi hak tanggungan. Dengan demikian, Pasal *a quo* bertentangan dengan Pasal 27 ayat (1) UUD 1945.
7. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Pemohon memohon agar Mahkamah Konstitusi menjatuhkan putusan yang pada pokoknya menyatakan Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2), serta Pasal 21 UU 4/1996 bertentangan dengan UUD 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, serta meminta Mahkamah Konstitusi untuk mengubah isi ketentuan norma tersebut menjadi sebagai berikut:
 - Pasal 6 UU 4/1996 menjadi, *“Apabila Debitor tidak mampu memenuhi janjinya, Pemberi Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual sendiri Obyek Hak Tanggungan demi melunasi utangnya dari hasil penjualan tersebut”*.
 - Pasal 14 ayat (3) UU 4/1996 menjadi, *“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai Kekuatan Eksekutorial melalui Pelelangan Umum, hanya untuk Perorangan dengan Kekuatan Keuangan Besar serta Usaha-usaha Besar yang Tidak Penting Bagi Negara dan Tidak Menguasai Hajat Hidup Orang Banyak”*.
 - Pasal 20 ayat (1) UU 4/1996 menjadi, *“Apabila Debitor tidak mampu memenuhi janjinya, maka atas kesepakatan bersama Pemegang Hak Tanggungan, Pemberi Hak Tanggungan secara sukarela dapat menjual sendiri Obyek Hak Tanggungannya, hasil penjualan mana digunakan untuk melunasi piutang Pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulukan dari pada kreditor-kreditor lainnya; Debitor dapat meminta Restrukturisasi dengan cara memperpanjang jangka waktu pengembalian utangnya; atau cara-cara lain yang professional dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan .”*
 - Pasal 20 ayat (2) UU 4/1996 menjadi, *“Atas kesepakatan Pemberi dan Pemegang hak Tanggungan, penjualan Obyek Hak Tanggungan dapat*

dilaksanakan di antara Kedua Pihak, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga kesepakatan yang menguntungkan Keduanya.”

- *Pasal 21 UU 4/1996 menjadi, “Apabila Pemberi Hak Tanggungan dinyatakan tidak mempunyai kemampuan membayar Utang, maka Pemberi Hak Tanggungan bisa menyampaikan Permohonan kepada Majelis Negara Pengampunan Utang-Piutang untuk membebaskan sebagian atau seluruhnya Utangnya kepada Pemegang Hak Tanggungan.”*

[3.8] Menimbang bahwa untuk mendukung dalil-dalil permohonannya, Pemohon telah mengajukan alat bukti surat atau tulisan yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-23;

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

[3.10] Menimbang bahwa setelah membaca dengan saksama permohonan Pemohon dan memeriksa bukti-bukti yang diajukan, menurut Mahkamah isu konstitusional yang dipersoalkan oleh Pemohon dalam permohonan *a quo* adalah apakah ketentuan mengenai objek hak tanggungan yang akan dieksekusi lelang oleh penerima hak tanggungan dikarenakan debitur melakukan ingkar janji (wanprestasi) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 21 UU 4/1996 telah menimbulkan ketidakadilan sehingga bertentangan dengan UUD 1945;

[3.11] Menimbang bahwa sebelum Mahkamah mempertimbangkan lebih lanjut dalil-dalil permohonan Pemohon, oleh karena terhadap norma Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 21 UU 4/1996 yang dimohonkan pengujian oleh Pemohon saling berkaitan erat dan esensinya tidak berbeda yakni mengenai objek hak tanggungan yang akan dilakukan eksekusi lelang karena adanya perbuatan wanprestasi dari debitur, maka Mahkamah akan mempertimbangkan substansi norma-norma yang dimohonkan pengujian tersebut secara bersamaan.

[3.12] Menimbang bahwa berkenaan dengan dalil Pemohon yang pada pokoknya menyatakan Pasal 6 UU 4/1996 yang telah memberikan kedudukan dan kekuasaan yang mutlak kepada kreditor sehingga bisa bertindak sewenang-wenang dengan hak menjual objek tanggungan melalui pelelangan umum dengan serta merta tanpa memerlukan persetujuan dari pemberi hak tanggungan. Terhadap dalil Pemohon *a quo* Mahkamah berpendapat bahwa dalam Putusan Mahkamah Nomor 21/PUU-XVIII/2020 tanggal 27 Agustus 2020, Mahkamah telah mempertimbangkan hal-hal yang berkaitan dengan prinsip-prinsip hak tanggungan yang pada pokoknya sebagai berikut:

[3.11.1] Bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain [vide Pasal 1 ayat (1) UU Hak Tanggungan]. Secara universal perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang piutang. Adapun sifat *accessoir* mengandung arti perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya, yang dalam hal ini termasuk perjanjian yang berkaitan dengan Hak Tanggungan. Lebih lanjut dalam konteks perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian *accessoir* yang dimaksudkan adalah perjanjian pinjam-meminjam atau utang piutang, yang diikuti dengan perjanjian tambahan sebagai jaminan, dengan tujuan agar perjanjian *accessoir* tersebut dapat menjamin keamanan kreditor;

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

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

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

1. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
2. Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun objek itu berada;
3. Hak Tanggungan selalu melekat asas spesialisitas dan publisitas yang dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;

4. Hak Tanggungan memberi kemudahan dan kepastian di dalam pelaksanaan eksekusinya;

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

1. Sifat Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi atau dengan kata lain Hak Tanggungan tidak dapat dipisah-pisahkan. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UU Hak Tanggungan, yang selanjutnya membawa konsekuensi yuridis, bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Oleh karenanya dengan telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Dengan demikian, meskipun telah ada pelunasan sebagian dari hutang debitor tidak menyebabkan terbebasnya dari sebagian objek Hak Tanggungan;
2. Hak Tanggungan mengandung sifat *royal parsial* sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UU Hak Tanggungan yang merupakan penyimpangan dari sifat Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi;
3. Hak Tanggungan mengikuti benda yang dijaminakan (*droit de suite*) dalam tangan siapa pun berada. Hal ini diatur secara tegas dalam Pasal 7 UU Hak Tanggungan yang menyatakan, bahwa *Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada*. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji;
4. Hak Tanggungan mempunyai sifat bertingkat (terdapat perintah yang lebih tinggi di antara kreditor pemegang Hak Tanggungan). Dengan sifat ini, maka pemberi jaminan atau pemilik benda yang menjadi objek Hak Tanggungan masih mempunyai kewenangan untuk dapat membebankan lagi benda yang sama yang telah menjadi objek Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu lainnya, sehingga akan terdapat peringkat kreditor pemegang Hak Tanggungan;
5. Hak Tanggungan membebani hak atas tanah tertentu (asas spesialisitas) sebagaimana diatur dalam Pasal 11 *juncto* Pasal 8 UU Hak Tanggungan. Asas spesialisitas ini mengharuskan bahwa Hak Tanggungan hanya membebani hak atas tanah tertentu saja dan secara spesifik uraian mengenai objek dari Hak Tanggungan itu dicantumkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
6. Hak Tanggungan wajib didaftarkan (asas publisitas), artinya pemberian Hak Tanggungan harus atau wajib diumumkan atau didaftarkan, sehingga pemberian Hak Tanggungan tersebut dapat

diketahui secara terbuka oleh pihak ketiga dan terdapat kemungkinan mengikat pula terhadap pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;

7. Hak Tanggungan dapat disertai janji-janji tertentu yang dicantumkan dalam APHT. Hal ini diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UU Hak Tanggungan, bahwa Hak Tanggungan dapat diberikan dengan atau tanpa disertai dengan janji-janji tertentu, bila disertai dengan janji, maka hal itu dicantumkan di dalam APHT;

[3.11.2] Bahwa selain defenisi, asas, ciri-ciri, serta sifat-sifat Hak Tanggungan sebagaimana diuraikan pada Paragraf **[3.11.1]** tersebut di atas, secara universal esensi Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan untuk diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Artinya, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Dengan demikian, kreditor dalam hal ini memiliki hak *privilege* sebagai konsekuensi “kekuatan eksekutorial” yang melekat pada sifat hak tanggungan tersebut. Selain itu, sebagaimana telah diuraikan di atas, Hak Tanggungan menurut sifatnya juga merupakan perjanjian ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Salah satu ciri Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitor cidera janji.

Bahwa dengan pertimbangan Mahkamah tersebut di atas yang secara tegas telah menguraikan prinsip-prinsip, ciri-ciri dan sifat dari hak tanggungan, maka sudah jelas secara universal esensi Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan untuk diutamakan kepada kreditor tertentu (yang mempunyai kedudukan berbeda sesuai dengan ketentuan hukum hak tanggungan) terhadap kreditor-kreditor lain. Oleh karena itu, lembaga keuangan seperti bank yang memberikan fasilitas pinjaman kredit kepada debitor adalah juga kreditor yang sarat akan risiko, maka bank wajib menerapkan manajemen dan metodologi risiko dengan cara mengelola atau melakukan mitigasi risiko tersebut yaitu dengan mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha bank. Sehingga, dalam konteks ini undang-undang sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum baik bagi pemberi hak tanggungan, penerima hak tanggungan serta pihak lain yang terkait dan berkepentingan dengan adanya perjanjian kredit yang dibuat oleh para pihak tersebut. Dengan demikian, adanya

klausul dalam perjanjian kredit yang telah disepakati antara debitor dan kreditor termasuk pihak ketiga sebagai penjamin bahkan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut menempatkan hak kepada kreditor jika debitor cidera janji (wanprestasi) dengan hak yang melekat pada kreditor sebagai pemegang hak tanggungan untuk menjual melalui pelelangan umum terhadap tanah atau bangunan (benda tidak bergerak) yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Adapun hak yang melekat pada kreditor pemegang hak tanggungan tersebut adalah sebagai kreditor separatis yang di dalamnya terkandung sifat kekhususan yaitu dengan hak yang melekat mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain, di samping hal tersebut juga disebabkan karena adanya titel “kekuatan eksekutorial” yang melekat pada sifat hak tanggungan itu sendiri, sehingga hal ini yang semakin memberikan hak *privilege* (hak yang didahulukan) terhadap kreditor pemegang hak tanggungan dibanding hak kreditor-kreditor lainnya.

Bahwa dalam hal bank sebagai kreditor pemegang hak tanggungan yang mempunyai hak *privilege* untuk menjual objek hak tanggungan melalui lelang atas titel “kekuatan eksekutorial” yang disebabkan adanya debitor yang wanprestasi, menurut Mahkamah dalam menjalankan haknya tersebut bank juga tidak boleh secara sewenang-wenang melakukan pelelangan tanpa melalui prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, termasuk di antaranya harus diketahui oleh pemberi hak tanggungan dan penjaminnya (jika ada). Bahwa selain itu apabila terdapat debitor yang wanprestasi, maka mekanisme yang ditempuh bank adalah mengirimkan surat peringatan kepada debitor agar melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran angsuran sesuai dengan yang diperjanjikan. Peringatan tersebut biasanya dilakukan paling sedikit sebanyak 3 (tiga) kali untuk memenuhi syarat debitor telah dapat dinyatakan wanprestasi. Meskipun secara tegas peringatan 3 (tiga) kali tersebut tidak diatur dalam undang-undang maupun dalam klausul perjanjian namun oleh karena peringatan semacam ini sudah lazim dilakukan maka hal tersebut dapat menjadi dasar untuk terpenuhinya syarat wanprestasi (vide Pasal 1339 KUH Perdata yang menyatakan, “*persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.*”) Selanjutnya apabila telah diperingatkan secara patut tetapi debitor tidak juga melakukan pembayaran kewajibannya maka bank

baru bisa menggunakan haknya dengan menggunakan ketentuan hukum yang terdapat pada Pasal 6 dan Pasal 20 UU 4/1996 yaitu melakukan proses lelang. Bahkan terhadap eksekusi hak tanggungan yang dimintakan bantuan melalui ketua pengadilan negeri, maka debitor yang telah dinyatakan wanprestasi terlebih dahulu diberi peringatan (*aanmaning*) terlebih dahulu agar memenuhi prestasinya sebagaimana yang telah diperjanjikan dan dalam peringatan yang dilakukan di hadapan ketua pengadilan negeri tersebut pihak penjamin (jika ada) turut dihadirkan. Dengan demikian eksekusi lelang tersebut baru dapat dilaksanakan setelah hari ke-8 (delapan) apabila debitor tetap tidak mengindahkan peringatan dari ketua pengadilan negeri (vide Pasal 196 HIR/207 RBg).

Bahwa pada tahapan eksekusi lelang pengadilan negeri atau kantor lelang atas permintaan kreditor pemegang hak tanggungan juga harus memenuhi tahapan-tahapan sebagaimana yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Bahkan pemberi hak tanggungan (debitor) dapat membuat kesepakatan kepada penerima hak tanggungan (kreditor) untuk melakukan penjualan benda jaminan secara di bawah tangan, sepanjang diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak (vide Pasal 20 ayat (2) UU 4/1996). Oleh karena itu, tanpa bermaksud menilai kasus konkret yang dialami Pemohon, maka apabila terdapat persoalan proses pelelangan yang dialami oleh Pemohon sebagai penjamin dalam perjanjian kredit antara debitor dan kreditor sebagaimana yang diuraikan Pemohon dalam dalil permohonannya, khususnya adanya kesewenang-wenangan, maka menurut Mahkamah hal tersebut bukan pada persoalan inkonstitusionalitas norma Pasal 6 UU 4/1996 akan tetapi hal tersebut berkaitan dengan implementasi dalam tataran praktik yang bukan menjadi kewenangan Mahkamah Konstitusi untuk menilainya. Sebab, sebagaimana telah dipertimbangkan pada Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21/PUU-XVIII/2020 tanggal 27 Agustus 2020, berkenaan dengan norma Pasal 6 UU/1996 telah cukup tegas memberikan kepastian hukum dengan memberikan perlindungan jaminan kepastian kepada para pihak yang terlibat dalam perjanjian hak tanggungan. Terlebih, apabila ada tahapan dari eksekusi lelang yang dilakukan oleh kantor lelang bersama-sama pengadilan negeri atas permintaan kreditor penerima hak tanggungan yang ditemukan telah melanggar hukum, maka kepada siapapun yang merasa dirugikan dapat menggunakan upaya hukum melalui mekanisme yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, dalil Pemohon yang pada pokoknya menyatakan Pasal 6 UU 4/1996 memberikan kedudukan dan kekuasaan kreditor yang mutlak sehingga berbuat sewenang-wenang dalam menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum adalah tidak beralasan menurut hukum;

[3.13] Menimbang bahwa selanjutnya berkenaan dalil Pemohon yang pada pokoknya menyatakan Pasal 14 ayat (3) UU 4/1996 hanya memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak tanggungan (kreditor dan bankir) secara berlebihan dan mengabaikan perlindungan hukum kepada debitor dan kepada pemberi hak tanggungan, serta frasa “mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap” juga bertentangan dengan paham negara hukum. Terhadap dalil Pemohon tersebut Mahkamah berpendapat bahwa dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21/PUU-XVIII/2020 tanggal 27 Agustus 2020, juga antara lain, dalam Paragraf **[3.12.1]** dan Paragraf **[3.12.3]** telah mempertimbangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

[3.12.1] ... bahwa secara universal Hak Tanggungan adalah salah satu jenis jaminan kebendaan yang bersumber dari adanya perjanjian. Dengan demikian konsekuensi yuridisnya, maka para pihak terikat dengan substansi yang telah dituangkan dalam klausul-klausul perjanjian, termasuk segala hal yang tidak terbatas dapat dimasukkan dalam materi perjanjian, sepanjang tidak melanggar kesusilaan, ketertiban umum, dan tidak melanggar undang-undang. Oleh karena itu dalam perspektif perjanjian jaminan Hak Tanggungan, esensi yang mendasar adalah pihak debitor telah sepakat untuk menyerahkan benda berupa tanah miliknya kepada kreditor sebagai jaminan kebendaan dalam bentuk Hak Tanggungan, sebagai jaminan pelunasan hutangnya. Namun lazimnya dalam sebuah perjanjian tentunya diikuti dengan syarat-syarat lain yang melengkapi perjanjian dimaksud secara utuh yang menyesuaikan dengan ciri dan sifat dari obyek perjanjian itu sendiri. Dalam konteks jaminan Hak Tanggungan tentunya perjanjian dimaksud menyesuaikan dengan ciri, sifat, dan karakteristik jaminan Hak Tanggungan pada umumnya, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang;

...

[3.12.3] Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut, sebenarnya tanpa harus mengubah konstruksi dan/atau dengan pemaknaan secara bersyarat terhadap norma Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan, khususnya terhadap frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap” untuk diberlakukan secara bersyarat dengan pemaknaan “terhadap jaminan Hak Tanggungan” yang tidak ada kesepakatan tentang

cidera janji (wanprestasi), karena debitor mengalami keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*), sebenarnya debitor oleh undang-undang telah dijamin haknya untuk membuktikan, baik pada tahap musyawarah (non-litigasi) maupun upaya hukum perlawanan/gugatan di pengadilan sebelum eksekusi hak tanggungan dilakukan dengan menggunakan instrumen Pasal 1865 KUH Perdata, sebagaimana telah diuraikan di atas. Dengan demikian telah jelas, bahwa apabila debitor merasa mengalami adanya peristiwa atau keadaan yang bersifat memaksa (*overmacht/force majeure*) dan hal tersebut diyakini sebagai alasan tidak dapat memenuhinya kewajiban yang ada dalam perjanjian, meskipun tidak dimasukkan dalam klausul perjanjian, maka undang-undang menjamin kepada siapapun untuk membuktikan, baik pada tahap musyawarah (non-litigasi) maupun melalui upaya hukum perlawanan/gugatan;

Berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut, sesungguhnya telah jelas pula, bahwa norma Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan *a quo* tidak menghilangkan hak konstitusional debitor. Sebab, unsur-unsur yang menjadi sifat dan ciri dalam Hak Tanggungan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan karakteristik yang melekat dalam Hak Tanggungan adalah merupakan syarat formal yang bersifat fundamental dan absolut Hak Tanggungan. Sementara itu, pemberlakuan pemaknaan secara bersyarat pada frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap” yang diinginkan oleh para Pemohon adalah syarat yang bersifat tambahan yang berada dalam ruang lingkup implementasi yang dapat diakomodir dalam bingkai kebebasan berkontrak yang menjadi salah satu syarat “kesepakatan” sahnyanya sebuah perjanjian. Artinya, ada atau tidak adanya kesepakatan antara debitor dengan kreditor tentang adanya keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) di dalam perjanjian, sesungguhnya tidak mengurangi hak konstitusional debitor untuk menempuh upaya hukum dengan mengajukan perlawanan atau gugatan di pengadilan dengan mendalilkan adanya keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) dan hal tersebut sekaligus dapat menjadi dasar/alasan kreditor, atau eksekusi yang melalui bantuan ketua pengadilan negeri dan/atau kantor lelang untuk menunda pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan dimaksud;

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

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

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

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

alasan adanya cidera janji yang disebabkan karena keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*);

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

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana ditegaskan di atas, kekhawatiran para Pemohon atau debitur dengan tidak adanya pemaknaan yang mengatur kewenangan eksekusi yang dapat dilakukan oleh kreditor atau dengan cara parate eksekusi, yang dapat merugikan kepentingan debitur apabila frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”, diberlakukan secara bersyarat, sebagaimana yang didalilkan oleh para Pemohon menjadi tidak beralasan. Terlebih dengan uraian pertimbangan tersebut, sekaligus juga memperjelas, bahwa persoalan kontitusionalitas norma yang dimohonkan pengujian oleh para Pemohon, sesungguhnya bukan terletak pada konstiusionalitas norma dari Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan. Namun, persoalan sebenarnya terletak pada upaya antisipasi akan penerapan klausul perjanjian yang dibuat debitur dengan kreditor, dengan merujuk prinsip kebebasan berkontrak [vide Pasal 1320 KUH Perdata] dan prinsip perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya [asas *pacta sunt servanda*, vide Pasal 1338 KUH Perdata]. Di samping upaya hukum maksimal yang dapat dipilih oleh debitur sekalipun tidak diperjanjikan, dengan mendasarkan pada Pasal 1865 KUH Perdata, sebagaimana telah diuraikan pada pertimbangan hukum di atas;

Bahwa berdasarkan pertimbangan Mahkamah dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21/PUU-XVIII/2020 tersebut di atas dan juga telah dipertimbangkan pada Paragraf [3.12] pada putusan *a quo* sudah cukup jelas bahwa dalam pelaksanaan eksekusi lelang, penerima hak tanggungan tidak bisa secara langsung begitu saja melakukan lelang terhadap objek hak tanggungan jika debitur melakukan wanprestasi. Semua pelaksanaan eksekusi lelang harus melalui proses yang telah diketahui oleh kedua belah pihak terlebih dahulu sebagaimana pertimbangan Mahkamah sebelumnya dan didahului dengan memberikan kesempatan yang cukup kepada debitur untuk memenuhi prestasinya. Bahkan, pihak debitur dan kreditor dapat bersepakat untuk dilakukan penjualan di bawah tangan, apabila terhadap hal itu akan diperoleh harga tertinggi dan menguntungkan

semua pihak. Sementara itu, terhadap dalil Pemohon yang menyatakan frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap” hanya memberikan perlindungan hukum kepada kreditor serta tidak sesuai dengan paham negara hukum. Terhadap hal ini Mahkamah berpendapat, bahwa ketentuan dalam Pasal 14 ayat (3) UU 4/1996 sebenarnya merupakan konsekuensi yuridis dari sifat perjanjian hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial dan dipersamakannya dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Oleh karena itu, kekhususan yang dimiliki oleh hak tanggungan memang sudah menjadi keinginan bersama para pihak yang terlibat dalam perjanjian yang merupakan implementasi asas kebebasan berkontrak sebagaimana kehendak para pihak di dalam mengaktualisasikan hak-hak privatnya yang dilindungi oleh undang-undang, bahkan konstitusi, sepanjang tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan dan ketertiban umum (vide Pasal 1320 KUH Perdata). Oleh karena itu, adanya kesepakatan secara sukarela yang dituangkan dalam perjanjian sebagaimana dipertimbangkan oleh Mahkamah tersebut menjadi undang-undang yang mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya (*Asas pacta sunt servanda*- vide Pasal 1338 KUH Perdata). Dengan demikian, penegasan sifat kekuatan eksekutorial dan dipersamakannya dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah sejalan dengan bentuk perlindungan dan kepastian hukum baik bagi debitor dan kreditor serta pihak lain yang terlibat di dalam perjanjian hak tanggungan dimaksud. Terlebih sebagaimana telah ditegaskan oleh Mahkamah, bahwa proses eksekusi lelang harus dilakukan setelah debitor benar-benar dalam keadaan wanprestasi dan telah diberikan kesempatan untuk memenuhi prestasinya dengan waktu yang cukup dan pemberitahuan yang patut serta pelaksanaan eksekusi lelang telah memenuhi tahapan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, maka tidaklah terdapat alasan, bahwa ketentuan norma Pasal 14 ayat (3) UU 4/1996 memberikan hak kesewenangan yang melampaui batas kepada kreditor dalam melakukan proses eksekusi lelang dan tidak sesuai dengan paham negara hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Pemohon. Dengan demikian, dalil Pemohon *a quo* adalah tidak beralasan menurut hukum.

[3.14] Menimbang bahwa lebih lanjut Pemohon mendalilkan hak eksekutorial pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri untuk menjual objek hak

tanggung dengan cara pelelangan umum dalam Pasal 20 ayat (1) UU 4/1996 adalah tidak manusiawi. Terhadap dalil Pemohon tersebut, menurut Mahkamah dengan mengutip kembali pertimbangan Mahkamah dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21/PUU-XVIII/2020 tanggal 27 Agustus 2020, yang pada pokoknya mempertimbangkan sebagai berikut:

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

Ditambah dengan penegasan kembali sebagaimana pada pertimbangan hukum putusan perkara *a quo* dalam Paragraf **[3.12]** dan Paragraf **[3.13]** menurut Mahkamah eksekusi lelang terhadap objek hak tanggungan adalah tidak dilakukan secara tiba-tiba atau mendadak oleh pemegang hak tanggungan (kreditor). Eksekusi lelang atas objek hak tanggungan sebagaimana amanat norma Pasal 20 ayat (1) UU 4/1996 sudah menentukan bahwa penjualan objek hak tanggungan dilakukan apabila pemberi hak tanggungan/debitor melakukan wanprestasi atau ingkar janji terhadap perjanjian kreditnya. Oleh karena itu, konsekuensi pelelangan terhadap objek hak tanggungan tentunya sudah diketahui oleh kedua belah pihak yakni kreditor dan debitor/pemberi hak tanggungan yang dituangkan dan disepakati dalam perjanjian kredit oleh semua pihak sejak semula. Oleh karena itu, justru dengan pelelangan secara umum dan dilakukan secara transparan maka akan diperoleh harga penawaran tertinggi atas objek hak tanggungan. Dengan demikian, baik kreditor maupun debitor tidak akan mengalami kerugian bahkan akan mendapatkan keuntungan, yaitu bagi kreditor memperoleh pelunasan atas pinjaman yang macet dan terhadap debitor mendapatkan sisa dari hasil pelelangan atas objek hak tanggungan tersebut. Terlebih undang-undang juga memberikan kesempatan

kepada debitor dan kreditor untuk bersepakat agar terhadap objek hak tanggungan untuk dilakukan penjualan di bawah tangan apabila untuk itu diperoleh harga tertinggi dan menguntungkan semua pihak [vide Pasal 20 ayat (2) UU 4/1996]. Oleh karenanya dalil Pemohon yang menyatakan bahwa penjualan objek hak tanggungan oleh kreditor di bawah kekuasaannya adalah tidak manusiawi adalah dalil yang tidak terbukti kebenarannya. Bahkan, kreditor di dalam melaksanakan eksekusi penjualan secara lelang atas objek hak tanggungan tidak dilakukan sendiri, akan tetapi dapat meminta bantuan kantor lelang dan atau pengadilan negeri serta melibatkan appraisal independen di dalam menentukan harga lelang yang wajar.

Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut, menurut Mahkamah dalil Pemohon yang pada pokoknya menyatakan hak eksekutorial pemegang hak tanggungan atas kekuasaan untuk menjual objek hak tanggungan dengan cara pelelangan umum tidak manusiawi dalam norma Pasal 20 ayat (1) UU 4/1996 adalah tidak beralasan menurut hukum.

[3.15] Menimbang bahwa Pemohon mendalilkan pada pokoknya menyatakan frasa “di bawah tangan” dalam Pasal 20 ayat (2) UU 4/1996 memiliki arti kesepakatan dilakukan secara diam-diam dan tidak ada keterbukaan. Demikian pula adanya unsur harga tertinggi yang mengandung ketidakpastian hukum, memancing polemik atau perdebatan yang tidak perlu, dan tidak memberikan manfaat melainkan mudarat, sehingga Pemohon menginginkan harga tertinggi itu diganti dengan kata “harga kesepakatan”. Terhadap dalil Pemohon *a quo* menurut Mahkamah dalam Penjelasan Pasal 20 ayat (2) UU 4/1996 sudah sangat jelas telah menentukan sebagai berikut, “Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.” Berdasarkan Penjelasan Pasal 20 ayat (2) UU 4/1996 tersebut sebenarnya telah sangat jelas bahwa penjualan objek hak tanggungan dengan cara di bawah tangan dapat dilakukan jika ada kesepakatan antara pemberi dan penerima/pemegang hak tanggungan serta sepanjang diperoleh harga tertinggi dan menguntungkan para pihak. Oleh karena itu, unsur-unsur esensial yang harus dipenuhi dalam penjualan di bawah tangan atas objek hak tanggungan adalah:

1) adanya kesepakatan antara debitor dan kreditor, 2) penjualan atas objek hak tanggungan tersebut diperoleh harga tertinggi, 3) pilihan tersebut menguntungkan semua pihak. Dengan demikian, apabila mencermati syarat-syarat esensial tersebut, maka sesungguhnya tidak ada relevansinya mengkhawatirkan bahwa penjualan di bawah tangan atas objek hak tanggungan akan berakibat adanya kesepakatan diam-diam dan mendatangkan mudarat sebagaimana didalilkan oleh Pemohon. Sebab, dengan adanya klausul kesepakatan antara debitor dengan kreditor sebagai salah satu syarat esensial untuk dapat dilakukannya penjualan atas objek hak tanggungan secara di bawah tangan, maka hal tersebut membuktikan bahwa tidak boleh ada hal-hal yang disembunyikan dan tidak transparan, karena hal tersebut apabila benar terjadi dapat menjadi alasan salah satu pihak tidak sepakat untuk dilakukan penjualan atas objek hak tanggungan secara di bawah tangan. Demikian halnya dengan dalil Pemohon yang menyatakan bahwa penjualan di bawah tangan atas objek hak tanggungan akan mendatangkan mudarat. Hal tersebut juga tidak terlepas dari adanya kesepakatan yang telah dilakukan oleh para pihak serta ada atau tidaknya hal-hal yang menguntungkan bagi semua pihak. Oleh karena itu, apabila hal-hal yang menguntungkan bagi semua pihak tidak diperoleh, maka hal demikian berakibat tidak terpenuhinya salah satu unsur esensial untuk dapat dilakukannya penjualan secara di bawah tangan atas objek hak tanggungan, sehingga hal-hal yang bersifat mudarat menjadi tidak akan terjadi.

Bahwa dengan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, kekhawatiran Pemohon penjualan di bawah tangan atas objek hak tanggungan akan berakibat adanya kesepakatan diam-diam dan mendatangkan mudarat adalah tidak dapat dibuktikan kebenarannya. Demikian halnya dengan dalil Pemohon yang menginginkan agar kata "harga tertinggi" pada norma Pasal 20 ayat (2) UU 4/1996 dimaknai sebagai "harga kesepakatan" menurut Mahkamah dalil Pemohon *a quo* justru akan menggeser tujuan daripada penjualan di bawah tangan itu sendiri, yaitu untuk mendapatkan keuntungan semua pihak. Sebab, dengan harga tertinggi yang diperoleh dari hasil penjualan di bawah tangan saja nilai keuntungan yang diperoleh oleh semua pihak masih belum dapat dipastikan nilainya, apalagi dengan harga kesepakatan yang bisa jadi akan diperoleh harga yang lebih rendah. Dengan penegasan demikian maka sekali lagi tanpa bermaksud menilai kasus konkret yang dialami Pemohon, jika di dalam pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan ada kesepakatan untuk dilakukan penjualan di bawah tangan dan dilaksanakan dengan

tidak memenuhi syarat-syarat esensial sebagaimana dipertimbangkan di atas, maka hal tersebut merupakan persoalan implementasi norma dari undang-undang, bukan disebabkan oleh persoalan inkonstitusionalitas norma Pasal 20 ayat (2) UU 4/1996.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, menurut Mahkamah dalil Pemohon yang menyatakan frasa “di bawah tangan” dalam Pasal 20 ayat (2) UU 4/1996 memiliki arti kesepakatan dilakukan secara diam-diam dan mendatangkan mudarat serta frasa “harga tertinggi” agar dimaknai “harga kesepakatan” adalah tidak berlasan menurut hukum.

[3.16] Menimbang bahwa dalil Pemohon yang pada pokoknya menyatakan Pasal 21 UU 4/1996 memberikan perlindungan yang berlebihan kepada kreditor selaku pemegang hak tanggungan dengan mengabaikan perlindungan kepada debitor dan pemberi hak tanggungan. Terhadap dalil Pemohon tersebut apabila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 21 UU 4/1996 yang menentukan “Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang ini”. Maka, esensi yang dapat diperoleh dari ketentuan tersebut adalah adanya debitor pemberi hak tanggungan yang dinyatakan pailit dan kreditor penerima hak tanggungan tidak kehilangan haknya untuk tetap melakukan tindakan hukum terhadap objek hak tanggungan. Berkenaan dengan hal tersebut, Mahkamah mempertimbangkan, bahwa sebagaimana sifat dari kreditor penerima atau pemegang hak tanggungan adalah didahulukan (*privilege*), sebagai kreditor separatis. Oleh karena itu, adanya putusan pengadilan yang menyatakan debitor dalam keadaan pailit, tidak akan menghilangkan hak kreditor pemegang hak tanggungan untuk kehilangan hak yang melekat atas pelunasan utang debitor pailit terhadap kreditor. Sebab, sesuai dengan sifatnya kreditor pemegang hak tanggungan adalah kreditor separatis yang mempunyai hak untuk didahulukan (*privilege*), maka pada saat kurator sebagai pihak yang melakukan verifikasi atau pemberesan seluruh harta pailit termasuk terhadap objek hak tanggungan yang telah dibebani dengan titel kekuatan eksekutorial harus dikeluarkan dan tidak lagi menjadi bagian dari harta (*boedel*) pailit yang dilakukan pemberesan untuk pemenuhan hutang kreditor-kreditor lainnya. Dengan demikian, sudah jelas berkaitan dengan perlindungan hukum kreditor pemegang hak tanggungan terhadap adanya debitor pemberi hak tanggungan yang dinyatakan pailit, tidak akan terganggu haknya untuk tetap mendapat jaminan pemenuhan piutangnya dari

debitor meskipun debitor dinyatakan pailit. Bahkan hal tersebut dikuatkan dalam Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang menyatakan, "*Dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58, setiap Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan*". Sebab, hal tersebut karena sifat kekhususan dari hak tanggungan itu sendiri, yaitu *privilege*, separatis dan adanya titel eksekutorial yang sejak awal juga telah disepakati dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan yang dilakukan oleh debitor, kreditor dan penjamin (jika ada) serta pihak-pihak lain yang terlibat. Oleh karena itu, adanya anggapan Pemohon terhadap kreditor pemegang hak tanggungan mendapat perlindungan yang berlebihan adalah tidaklah terbukti kebenarannya. Terlebih munculnya hak yang dimiliki oleh kreditor pemegang hak tanggungan yang demikian juga datang dari adanya kesepakatan secara sukarela di antaranya dari debitor pemberi hak tanggungan sendiri.

Berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut di atas, menurut Mahkamah dalil Pemohon yang menyatakan ketentuan norma Pasal 21 UU 4/1996 berlebihan di dalam memberikan perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang hak tanggungan adalah tidak beralasan menurut hukum.

[3.17] Menimbang bahwa terhadap hal-hal lain dari dalil Pemohon tidak dipertimbangkan karena tidak ada relevansinya, dan sesungguhnya dalil-dalil yang tidak dipertimbangkan tersebut adalah persoalan implementasi norma yang tidak ada keterkaitannya dengan persoalan konstitusionalitas norma. Oleh karenanya, apabila dalil-dalil dimaksud benar adanya maka upaya-upaya hukum dapat ditempuh oleh Pemohon sesuai dengan mekanisme peraturan perundang-undangan yang berlaku.

[3.18] Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan di atas, dalil Pemohon yang menyatakan Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 21 UU 4/1996 bertentangan dengan UUD 1945 adalah tidak beralasan menurut hukum untuk seluruhnya.

4. KONKLUSI

Berdasarkan penilaian atas fakta dan hukum tersebut di atas, Mahkamah berkesimpulan:

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

Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi 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 Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 216, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6554), dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076);

5. AMAR PUTUSAN

Mengadili:

Menolak permohonan Pemohon untuk seluruhnya.

Demikian diputus dalam Rapat Permusyawaratan Hakim oleh sembilan Hakim Konstitusi yaitu Anwar Usman, selaku Ketua merangkap Anggota, Aswanto, Suhartoyo, Manahan MP. Sitompul, Wahiduddin Adams, Arief Hidayat, Enny Nurbaningsih, Daniel Yusmic P. Foekh, dan Saldi Isra, masing-masing sebagai Anggota, pada hari **Selasa**, tanggal **delapan**, bulan **Juni**, tahun **dua ribu dua puluh satu**, yang diucapkan dalam Sidang Pleno Mahkamah Konstitusi terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **tiga puluh satu**, bulan **Agustus**, tahun **dua ribu dua puluh satu**, selesai diucapkan **pukul 13.12 WIB**, oleh sembilan Hakim Konstitusi yaitu Anwar Usman, selaku Ketua merangkap Anggota, Aswanto, Suhartoyo, Manahan MP. Sitompul, Wahiduddin Adams, Arief Hidayat, Enny Nurbaningsih, Daniel Yusmic P. Foekh, dan Saldi Isra, masing-masing sebagai Anggota, dengan dibantu oleh Saiful Anwar sebagai Panitera Pengganti, dengan

dihadiri oleh Pemohon, Dewan Perwakilan Rakyat atau yang mewakili, dan Presiden atau yang mewakili.

KETUA,

ttd.

**Anwar Usman
ANGGOTA-ANGGOTA,**

ttd.

Aswanto

ttd.

Manahan M.P. Sitompul

ttd.

Arief Hidayat

ttd.

Suhartoyo

ttd.

Wahiduddin Adams

ttd.

Enny Nurbaningsih

ttd.

Saldi Isra

PANITERA PENGGANTI,

ttd.

Saiful Anwar



Panitera
Muhidin - NIP 19610818 198302 1 001
Digital Signature

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

Keterangan:

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