

<b>PERBAIKAN PERMOHONAN</b>	
NO. 21	/PUU XVIII/2020
Hari	: Selasa
Tanggal	: 26-5-2020
Jam	: 09.03 WIB

Jakarta, 26 Mei 2020

Kepada Yth.

**Ketua Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia**

Di Jalan Medan Merdeka Barat No. 6

Jakarta Pusat.

**Perihal:** Perbaikan Permohonan Pengujian Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Dengan hormat,

Kami yang bertandatangan di bawah ini:

- Nama : Inri Januar

Tempat, Tanggal lahir : Jakarta, 21 Januari 1985

Pekerjaan : Dosen Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia

Kewarganegaraan : Indonesia

Alamat : Bintara Loka Indah, Blok PP1 No. 10A

NIK : 3275026101850019

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

- Nama : Oktoriusman Halawa

Tempat, Tanggal lahir : Fodo, 14 Oktober 1998

Pekerjaan : Belum Bekerja

Kewarganegaraan : Indonesia

Alamat : Jln. Pantai dan Pondok Bunda, Fodo, Kecamatan Gunungsitoli Selatan, Kota Gunungsitoli, Sumatera Utara

NIK : 1204161410980002

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

- Nama : Eliadi Hulu

Tempat, Tanggal lahir : Fadoro, 06 November 1997

Pekerjaan : Belum Bekerja  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Alamat : Fadoro, RT/RW 002/001, Desa  
Ononamolo Tumula, Kecamatan Alasa,  
Nias Utara, Sumatera Utara  
NIK : 1204040611970003

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

Dalam hal ini bertindak masing-masing atas nama dirinya sendirinya maupun bersama-sama sebagai Pemohon I, Pemohon II dan Pemohon III;

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

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

**Pasal 14 ayat (3):**

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

**Pasal 20 ayat (1)**

(1) *“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:*

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



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

**Pasal 28D ayat (1)**

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

**Pasal 28G ayat (1)**

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

**Pasal 28H ayat (4)**

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

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

**I. KEWENANGAN MAHKAMAH KONSTITUSI**

1. Bahwa Pasal 24 ayat (2) UUD NRI 1945 menyatakan *“Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi”*. Selanjutnya Pasal 24 C ayat (1) UUD NRI 1945 menyatakan *“Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji Undang-Undang terhadap Undang-Undang Dasar, memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang kewenangannya diberikan oleh Undang-Undang Dasar, memutus pembubaran partai politik, dan memutus perselisihan hasil pemilihan umum”*;

2. Bahwa Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 24 Tahun 2003 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Mahkamah Konstitusi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 70) yang selanjutnya disebut UU Mahkamah Konstitusi, antara lain menyatakan:  
*“Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final”*:
  - a. *menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;*
  - b. *memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang kewenangannya diberikan oleh Undang-Undang Dasar;*
  - c. *memutus pembubaran partai politik;*
  - d. *memutus perselisihan tentang hasil pemilihan umum.;*
3. Bahwa Pasal 2 UU Mahkamah Konstitusi mengatur bahwa Mahkamah Konstitusi merupakan salah satu lembaga negara yang melakukan kekuasaan kehakiman yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan, khususnya berkaitan dengan pengujian norma undang-undang yang dianggap bertentangan dengan UUD NRI 1945;
4. Bahwa Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5076) yang selanjutnya disebut UU Kekuasaan Kehakiman menyatakan:  
*“Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk:*
  - a. *menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*
  - b. *memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang kewenangannya diberikan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;*
  - c. *memutus pembubaran partai politik;*
  - d. *memutus perselisihan tentang hasil pemilihan umum; dan*
  - e. *kewenangan lain yang diberikan oleh undang-undang,*
4. Bahwa Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 Tentang Pembentukan



Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 183) yang selanjutnya disebut UU Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan menyatakan bahwa:

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

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

## **II. KEDUDUKAN HUKUM (*LEGAL STANDING*) PEMOHON DAN KEPENTINGAN KONSTITUSIONAL PARA PEMOHON**

1. Bahwa pengakuan hak setiap warga negara Indonesia untuk mengajukan permohonan pengujian Undang-Undang terhadap UUD NRI 1945 merupakan

salah satu indikator perkembangan ketatanegaraan yang positif yang merefleksikan adanya kemajuan bagi penguatan prinsip-prinsip Negara Hukum;

2. Bahwa Pasal 51 ayat (1) UU Mahkamah Konstitusi menyatakan:  
*“Pemohon adalah pihak yang menganggap hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya dirugikan oleh berlakunya undang-undang, yaitu:*
  - a. Perorangan warga negara Indonesia;*
  - b. Kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undang-undang;*
  - c. Badan hukum publik atau privat; atau*
  - d. Lembaga negara.*

Selanjutnya Penjelasan Pasal 51 Ayat (1) menyatakan bahwa:

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

3. Bahwa sejak Putusan Nomor 006/PUU-III/2005, bertanggal 31 Mei 2005 dan Putusan No 11/PUU-V/2007, bertanggal 20 September 2007 Mahkamah Konstitusi telah menentukan 5 (lima) syarat adanya kerugian konstitusional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 Ayat (1) UU Mahkamah Konstitusi sebagai berikut:
  - a. Harus ada hak konstitusional pemohon yang diberikan oleh UUD 1945;*
  - b. Hak konstitusional tersebut dianggap dirugikan oleh berlakunya suatu undang-undang;*
  - c. Kerugian hak konstitusional tersebut bersifat spesifik dan aktual, atau setidaknya bersifat potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi;*
  - d. Ada hubungan sebab akibat (causal verband) antara kerugian hak konstitusional dengan undang-undang yang dimohonkan pengujian;*
  - e. Ada kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya permohonan, maka kerugian hak konstitusional yang didalilkan tidak akan atau tidak lagi terjadi.;*
4. Bahwa berdasarkan Pasal 51 ayat (1) huruf a UU Mahkamah Konstitusi, perorangan warga negara Indonesia dapat mengajukan permohonan Pengujian Undang-Undang terhadap UUD NRI 1945;



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

#### **KERUGIAN KONSTITUSIONAL PARA PEMOHON**

10. Bahwa Pasal 1 angka (1) UU Hak Tanggungan menyatakan "*Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain*";

11. Bahwa BAB II Pasal 4 ayat (1) UU Hak Tanggungan menyatakan "*Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah: (a) Hak milik, (b) Hak guna usaha, dan (c) Hak guna bangunan*";
12. Bahwa pasal 4 ayat (4) UU Hak Tanggungan menyatakan "*Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan*";
13. Bahwa berdasarkan uraian nomor 10 (sepuluh), nomor 11 (sebelas) serta 12 (dua belas), maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi objek hak tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah salah satunya adalah bangunan yang berada di atasnya maupun di bawahnya. Rumah atau tempat hunian merupakan bangunan yang melekat atau berada di atas tanah yang merupakan kebutuhan dasar atau primer (sandang, pangan, dan papan) bagi manusia yang secara *absolute* harus terpenuhi dan negara menjaminnya;
14. Bahwa pembelian kepemilikan hunian dapat dilakukan dengan cara pembayaran tunai atau kredit. Para Pemohon merupakan perorangan warga negara Indonesia yang telah dan/atau suatu waktu dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan atas hunian atau rumah yang merupakan kebutuhan dasar atau primer Para Pemohon atau debitor sebagaimana disebutkan dalam ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam UU Hak Tanggungan;
15. Bahwa lebih lanjut Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 (1) UU Hak Tanggungan berbunyi:  
Pasal 14 ayat (3)  
*"Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh*



*kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”*

Pasal 20 ayat (1)

*“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:*

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

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

#### **KERUGIAN POTENSIAL HAK KONSITUSIONAL PEMOHON I**

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

18. Bahwa akibat adanya perjanjian pokok nomor R04.BEP/0292/KUR/2017.A00 tertanggal 17/11/2017 maka lahirnya perjanjian ikutannya yaitu jaminan Hak Tanggungan dengan lahirnya Sertifikat Hak Tanggungan nomor 03818/2018 (**Bukti P-5**) atas sertifikat hak milik nomor 10928 (**Bukti P-6**) milik Pemohon I, karena jaminan Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan atau *accessoir* dari perjanjian

pokoknya (vide penjelasan pasal 10 ayat (1) dan penjelasan umum angka 8 Undang-Undang Hak Tanggungan). Eksistensi dari perjanjian ikutan sangat bergantung dari perjanjian pokoknya, jika perjanjian pokoknya hapus maka perjanjian ikutan secara otomatis akan hapus. Sehingga dapat diketahui bahwa jika Debitor dapat membuktikan dirinya tidak bersalah sebagaimana diatur dalam perjanjian pokok maka perjanjian ikutannya tidak mempunyai kekuatan hukum;

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

#### **KERUGIAN POTENSIAL HAK KONSITUSIONAL PEMOHON II DAN PEMOHON III**

23. Bahwa berdasarkan uraian nomor 16 (enam belas), yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum merujuk kepada kecakapan



orang perseorangan atau badan hukum untuk memberikan Hak Tanggungan. Setiap orang dikatakan tidak cakap berdasarkan Pasal 1330 KUHPer adalah:

1. *Orang-orang yang belum dewasa;*
2. *Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;*
3. *Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu;*

24. Bahwa lebih lanjut Pasal 330 KUHPer menyatakan “*yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun*”;

25. Bahwa Pemohon II dan Pemohon III telah mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dibuktikan dengan identitas (**vide Bukti P-3**), sehingga telah memenuhi kualifikasi cakap hukum dalam melakukan perbuatan hukum yaitu memberikan Hak Tanggungan;

26. Bahwa berdasarkan uraian nomor 12 (dua belas) dan nomor 13 (tiga belas), Pemohon II dan Pemohon III merupakan warga negara Indonesia yang dapat dipastikan akan memenuhi kebutuhan pokok atau kebutuhan primernya (sandang, pangan dan papan), sehingga berdasarkan penalaran yang wajar, Pemohon II dan Pemohon III dapat bertindak sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan dengan berlakunya Pasal *a quo* yang dimohonkan Para Pemohon, dapat dipastikan secara potensial Pasal *a quo* merugikan hak konstitusional Pemohon II dan Pemohon III;

27. Bahwa Pasal *a quo* yang dimohonkan Para Pemohon pada pokoknya memberikan kewenangan kepada pihak Kreditor untuk melakukan eksekusi dengan cara menjual objek Hak Tanggungan yang dijamin oleh Debitor apabila Debitor cidera janji. Sehingga dapat diketahui bahwa ketika Debitor cidera janji maka akan terjadi peralihan hak kepemilikan terhadap objek Hak Tanggungan;

28. Bahwa peralihan hak milik tersebut di atas jelas merugikan hak konstitusional Debitor dan/atau Para Pemohon, yang secara nyata telah dilindungi dalam ketentuan Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD NRI 1945;

29. Bahwa berdasarkan uraian nomor 3 (tiga), dapat diketahui bahwa ada 5 (lima) syarat untuk menyatakan kerugian konstitusional dan salah satunya adalah *“Kerugian hak konstitusional tersebut bersifat spesifik dan aktual, atau setidaknya bersifat potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi”*;
30. Bahwa penggunaan frasa *“atau setidaknya”* dalam uraian nomor 21 (dua puluh satu), **menegaskan sifat opsional atau alternatif dari kerugian konstitusional yang dialami oleh Pemohon untuk melakukan pengujian undang-undang.** Sehingga *“kerugian potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan terjadi”* telah memenuhi kualifikasi Pemohon untuk melakukan pengujian suatu undang-undang yang dianggap berpotensi merugikan hak konstitusionalnya;
31. Bahwa berdasarkan uraian nomor 17 (tujuh belas) sampai dengan uraian nomor 28 (dua puluh delapan) di atas, dan dengan berlakunya Pasal *a quo* yang dimohonkan Para Pemohon, **berdasarkan penalaran yang wajar maka dapat dipastikan secara potensial Pasal *a quo* merugikan hak konstitusional Para Pemohon;**
32. Bahwa jika ketentuan Pasal *a quo* tidak ada atau paling tidak dapat dimaknai seperti permohonan Para Pemohon, maka kerugian konstitusional Para Pemohon tidak akan terjadi;
33. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Para Pemohon telah memenuhi kualitas maupun kapasitas sebagai Pemohon pengujian UU Hak Tanggungan terhadap UUD NRI 1945 sebagaimana ditentukan dalam UU Mahkamah Konstitusi, Peraturan Mahkamah Konstitusi, maupun sejumlah putusan Mahkamah Konstitusi yang memberikan penjelasan mengenai syarat-syarat untuk menjadi Pemohon pengujian Undang-Undang terhadap UUD NRI 1945. Oleh karenanya, jelas pula Para Pemohon memiliki hak dan kepentingan hukum untuk mengajukan permohonan uji materil **Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 (1) UU Hak Tanggungan terhadap Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD NRI 1945.**



### III. ALASAN-ALASAN PERMOHONAN

#### **FRASA “KEKUATAN EKSEKUTORIAL” DAN FRASA “SAMA DENGAN PUTUSAN PENGADILAN” BERTENTANGAN DENGAN NORMA PERLINDUNGAN HUKUM, KEADILAN, DAN PERLAKUAN YANG SAMA DI HADAPAN HUKUM**

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



Eksekusi dalam pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara **parate eksekusi** (menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 UU Hak Tanggungan) atau pelaksanaan titel eksekutorial;

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



9. Bahwa ketentuan pasal *a quo*, khususnya sepanjang frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap” serta frasa “cidera janji” telah menimbulkan ketidakadilan bagi Pemberi Hak Tanggungan (Debitor);
10. Bahwa pengaturan yang demikian juga senyatanya telah bertentangan dengan prinsip perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945. Pengaturan dalam ketentuan Pasal *a quo* yang dimohonkan Para Pemohon, telah menunjukkan ketidakadilan serta ketidaksetaraan di hadapan hukum antara Kreditor dan Debitor.

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

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



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



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

18. Bahwa pertimbangan Putusan MK Nomor **18/PUU-XVII/2019** sangat relevan menjadi pertimbangan dalam pengujian pasal *a quo* permohonan ini karena mempunyai kesamaan bentuk dalam pelaksanaan eksekusinya. Kesamaannya adalah **memaknai tentang parate eksekusi akibat adanya wanprestasi**. Lebih lanjut, dalam permohonan ini Para Pemohon juga menguji konstitusionalitas pelaksanaan titel kekuatan eksekutorial yang terdapat dalam Pasal 20 ayat (1 huruf b) UU Hak Tanggungan;
19. Bahwa dalam putusan yang sama (**vide Bukti P-7**) penilaian perihal telah terjadinya “cidera janji” secara sepihak dan eksklusif oleh Kreditor tanpa memberikan kesempatan kepada Debitor untuk mengajukan sanggahan atau pembelaan diri bertentangan dengan pertimbangan Mahkamah yang terdapat dalam putusan *a quo*;
20. Bahwa pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan menurut pemohon merupakan salah satu cara untuk mengalihkan hak milik atas suatu benda, sesuai dengan pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan “*hak*



*milik atas suatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan; karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang, maupun menurut surat wasiat dan karena penunjukkan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu”;*

21. Bahwa pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membedakan antara perjanjian obligatoir dengan perjanjian kebendaan. Perjanjian obligatoir mensyaratkan adanya titel yang sah (peristiwa perdata) dan dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu supaya penyerahan/*levering* yang merupakan perjanjian kebendaan menjadi sah. Antara perjanjian obligatoir dan perjanjian kebendaan mempunyai keterikatan. Perjanjian kebendaan akan menjadi tidak sah jika salah satu atau kedua syarat dalam perjanjian obligatoir tidak dipenuhi. Dalam hal ini yang paling penting adalah sah atau tidaknya perjanjian obligatoir agar *levering* berjalan lancar;
22. Bahwa eksekusi karena cidera janji dalam pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan merupakan titel yang sah (peristiwa perdata) yang dilakukan oleh Kreditor sebagai orang yang berhak berbuat bebas terhadap objek jaminan hak tanggungan lalu diikuti penyerahan kepada pemilik baru guna mengalihkan hak milik. Peralihan hak milik seperti ini dapat menimbulkan kerugian dan pertentangan dengan pasal 28G ayat (1) UUD NRI 1945 karena dilakukan dengan cara yang tidak adil serta bertentangan dengan norma dasar jika makna cidera janji hanya dimaknai Debitor tidak melaksanakan kewajibannya tanpa ada kesalahan. Harta Para Pemohon sewaktu-waktu dapat beralih kepada pihak lain dengan cara sebagaimana dimaksud dalam pasal *a quo* tanpa adanya proses peradilan untuk membuktikan bahwa para pemohon tidak melaksanakan kewajiban karena keadaan memaksa yang dapat menanggukhan atau menghilangkan kewajiban memenuhi perjanjian. Pasal *a quo* jelas tidak memberikan perlindungan terhadap harta milik para pemohon yang dilindungi oleh UUD NRI 1945;
23. Bahwa asas *Actus Dei Nemini Facit Injuriam*, dalam buku Teori dan Hukum Pembuktian karangan Prof. Eddy O.S. Hiariej, menyatakan bahwa tidak seorang pun dapat dipertanggungjawabkan atas kerugian akibat kecelakaan yang tidak dapat dihindari. Dalam asas ini yang dimaksud kecelakaan adalah



keadaan yang timbul setelah perjanjian dibuat dan tidak dapat diperkirakan. Asas ini menyatakan seorang hanya dapat dimintai pertanggungjawaban jika memang dirinya bersalah. Ada dua cara untuk menyatakan seorang bersalah, pertama kesalahan terhadap seseorang harus dibuktikan melalui putusan pengadilan atau kedua bisa juga pernyataan bersalah itu datang dari orang yang bersalah melalui pengakuannya sehingga pertanggung jawabannya dapat dilakukan dengan sukarela atau tanpa paksaan;

24. Bahwa prinsipnya semua orang hanya dapat dimintai pertanggung jawaban jika dirinya melakukan kesalahan. Dalam hukum perdata ada dua model pertanggung jawaban, pertama pertanggung jawaban karena kesalahan dan pertanggung jawaban mutlak. Pertanggung jawaban mutlak tidaklah meniadakan kesalahan tetapi membalikkan beban pembuktian kepada pelaku. Dari dua bentuk pertanggung jawaban di atas maka jelas tidak ada pertanggung jawaban tanpa kesalahan. Kedua model pertanggung jawaban ini tidak diakomodir dalam UU Hak Tanggungan khususnya pasal *a quo*, karenanya mengakibatkan tertutupnya ruang bagi Debitor untuk menyatakan dirinya tidak bersalah;

25. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka secara nyata ketentuan Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan sepanjang frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap” serta frasa “cidera janji” tidak memberikan perlindungan hukum, keadilan dan kepastian hukum bagi Pemberi Hak Tanggungan (Debitor) sehingga bertentangan dengan UUD NRI 1945 khususnya Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) sepanjang tidak dimaknai sebagaimana permohonan Para Pemohon.

#### **IV. KESIMPULAN**

1. Bahwa berdasarkan uraian argumentasi dalam pokok permohonan Para Pemohon di atas, secara nyata pasal yang dimohonkan Para Pemohon bertentangan dengan UUD NRI 1945, sepanjang tidak dimaknai sebagaimana permohonan Para Pemohon;

2. Bahwa dengan pemaknaan sebagaimana permohonan Para Pemohon, hak konsitusional Pemberi Hak Tanggungan (Debitor) terlindungi dan memberikan keadilan serta perlakuan yang sama di hadapan hukum;
3. Bahwa dengan pemaknaan sebagaimana permohonan Para Pemohon, Pasal *a quo* akan memberikan perlindungan hukum, keadilan dan perlakuan yang sama di hadapan hukum bagi Pemberi Hak Tanggungan (Debitor) maupun Pemegang Hak Tanggungan (Kreditor).

## V. PETITUM

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

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sepanjang frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap” bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai “terhadap jaminan Hak Tanggungan yang tidak ada kesepakatan tentang cidera janji (*wanprestasi*) karena Debitor mengalami keadaan memaksa (*Overmacht/Force Majeur*) maka Debitor diberi hak untuk membuktikannya di pengadilan sebelum eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dilakukan”;
3. Menyatakan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sepanjang frasa “cidera janji” bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai “Debitor tidak melaksanakan kewajiban perikatan dan adanya unsur kesalahan dari Debitor”;
4. Memerintahkan pemuatan putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya;



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

Hormat Kami

**Pemohon I**



**Inri Januar**

**Pemohon II**



**Oktoriusman Halawa**

**Pemohon III**



**Eliadi Hulu**