



Jakarta, 17 September, 2025

Hal : Permohonan Pengujian Materiil **Penjelasan Pasal 11 ayat 1 huruf (e)**
Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang **Hak Tanggungan** terhadap
Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Yang Mulia Ketua Mahkamah Konstitusi
Jalan Medan Merdeka Barat Nomor 6
Jakarta Pusat

Dengan hormat,

Kami bertanda tangan di bawah ini:

1. Ir. Hans Karyose, S.H., M.H., CPM
2. Dr. KMS. Herman, S.H., M.H., M.Si.
3. Dr. Yessica Desiana, S.H., M.H., M.Th.
4. Christine Margaretha Sirait, S.H.

Kesemuanya adalah Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum HANS KARYOSE LAW FIRM, yang beralamat di Nirwana Estate Blik K No. 15-16, Desa Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 28 Agustus 2025, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri bertindak untuk dan atas nama:

Nama: Ir. Hans Karyose, S.H., M.H., CPM

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Wiraswasta dan/atau Pengacara

Alamat :

Selanjutnya disebut sebagai..... **Pemohon**

Selanjutnya Pemohon Dalam hal ini mengajukan Permohonan pengujian materiil **Penjelasan Pasal 11 ayat 1 huruf (e)** Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang **Hak Tanggungan** (selanjutnya disebut UU Hak

REGISTRASI	
NO.	177/PUU-XXIII/2025
Hari	: Selasa
Tanggal	: 30 September 2025
Jam	: 15:30 WIB

Tanggung) terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945).

A. KEWENANGAN MAHKAMAH KONSTITUSI

1. Bahwa ketentuan Pasal 24C ayat (1) UUD 1945 menyatakan:
“Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar...”
2. Bahwa ketentuan Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan:
“Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk:
 - a. menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945”
3. Bahwa selanjutnya, Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (selanjutnya disebut UU MK) menyatakan:
“Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk:
 - a. menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, ”
4. Bahwa Pemohon mengajukan permohonan pengujian materiil atas **Penjelasan Pasal 11 ayat 1 huruf (e)** Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang **Hak Tanggungan** (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan).
Yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:
Pasal 11 ayat 1 : Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan **wajib** dicantumkan:
Huruf (e) : uraian yang jelas mengenai **obyek** Hak Tanggungan.
Penjelasan pasal 11 ayat 1 huruf (e) sebagai berikut :
Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.

5. Bahwa norma penjelasan suatu pasal dalam Undang-Undang merupakan satu kesatuan dengan batang tubuh daripada Undang-Undang tersebut.
6. Bahwa oleh karena permohonan Pemohon adalah pengujian materiil undang-undang *in casu* **Penjelasan Pasal 11 ayat 1 huruf (e)** Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang **Hak Tanggungan** (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) terhadap UUD 1945, maka Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili permohonan ini.

B. KEDUDUKAN HUKUM PEMOHON

1. Bahwa Pasal 51 ayat (1) UU MK menyatakan, "Pemohon adalah pihak yang menganggap hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya dirugikan oleh berlakunya Undang-Undang, yaitu:
 - a. perorangan WNI;
 - 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 dan privat; atau;
 - d. lembaga negara".Selanjutnya, penjelasan Pasal 51 ayat (1) UU MK menyatakan:
"Yang dimaksud dengan 'hak konstitusional' adalah hak-hak yang diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945".
2. Bahwa merujuk pada Putusan Mahkamah Konstitusi sejak Putusan Nomor 006/PUU-III/2005 tanggal 31 Mei 2005 dan Putusan Nomor 11/PUU-V/2007 tanggal 20 September 2007 dan putusan-putusan selanjutnya, Mahkamah Konstitusi berpendirian bahwa kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional sebagaimana dimaksud Pasal 51 ayat (1) UU MK harus memenuhi 5 (lima) syarat, yaitu:
 - a. adanya hak dan/atau kewenangan konstitusional Pemohon yang diberikan oleh UUD 1945;
 - b. hak dan/atau kewenangan konstitusional tersebut oleh Pemohon dianggap dirugikan oleh berlakunya Undang-Undang yang dimohonkan pengujian;

- c. kerugian konstitusional tersebut harus bersifat spesifik (khusus) dan aktual atau setidaknya-tidaknya potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi;
 - d. adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dimaksud dan berlakunya Undang-Undang yang dimohonkan pengujian;
 - e. Adanya kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya permohonan maka kerugian konstitusional yang didalilkan tidak akan atau tidak lagi terjadi.
3. Bahwa Pemohon merupakan perorangan Warga Negara Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) huruf (a) UU MK, yang memiliki hak konstitusional sebagai Warga Negara Indonesia sebagaimana dijamin dalam :
- a. **Pasal 28D Ayat (1) UUD 1945:**
"Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan **kepastian hukum yang adil** serta perlakuan yang sama di hadapan hukum." ;
Makna Pasal ini:
 - Kepastian Hukum yang Adil: Ini berarti setiap orang berhak untuk mendapatkan hukum yang jelas, pasti, dan dapat diprediksi. Negara harus menjamin bahwa hukum diterapkan secara konsisten dan tidak sewenang-wenang.
 - Perlakuan yang Sama di Hadapan Hukum: Ini adalah unsur lain dari kepastian hukum, yaitu menjamin bahwa hukum tidak diskriminatif dan diterapkan secara sama kepada semua warga negara.
 - b. **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."
Makna Pasal ini:
 - Hak untuk merasa aman dan dilindungi dari ancaman adalah konsekuensi logis dari adanya kepastian hukum. Masyarakat merasa aman karena yakin bahwa hak-hak mereka dijamin oleh hukum yang pasti.
4. Bahwa Pemohon merupakan seorang pengusaha dibidang industri obat.

5. Bahwa Pemohon adalah pemilik sembilan bidang tanah dalam satu hamparan seluas 19.252 m² (sembilan belas ribu dua ratus lima puluh dua meter persegi) , yang terdiri dari 9 buah sertifikat Hak Milik sebagai berikut;
1. Sertifikat No 100 Luas 2.510 M² Surat Ukur Tanggal 03-11-1999, Nomor 20/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00020.atas nama Hans Karyose..
 2. Sertifikat No 101 Luas 1.610 M² Surat Ukur Tanggal 03-11-1999, Nomor 23/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00023.atas nama Hans Karyose.
 3. Sertifikat No 102 Luas 3.810 M² Surat Ukur Tanggal 03-11-1999, Nomor 19/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00019.atas nama Hans Karyose.
 4. Sertifikat No 103 Luas 2.190 M² Surat Ukur Tanggal 03-11-1999, Nomor 22/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00022.atas nama Hans Karyose.
 5. Sertifikat No 104 Luas 2.715 M² Surat Ukur Tanggal 03-11-2000, Nomor 21/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00021.atas nama Hans Karyose..
 6. Sertifikat No 106 Luas 2.240 M² Surat Ukur Tanggal 03-11-1999, Nomor 28/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00031.atas nama Hans Karyose..
 7. Sertifikat No 109 Luas 2.250 M² Surat Ukur Tanggal 22-04-2000, Nomor 27/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00030.atas nama Hans Karyose..
 8. Sertifikat No 115 Luas 1.865 M² Surat Ukur Tanggal 19-03-2001, Nomor 33/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00036.atas nama Hans Karyose.
 9. Sertifikat No 118 Luas 1.062 M² Surat Ukur Tanggal 19-03-2001, Nomor 35/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00038.atas nama Hans Karyose.
6. Bahwa pada tanggal 30 April tahun 2004, bupati kabupaten Bogor melalui kepala Dinas Cipta Karya kabupaten Bogor telah menerbitkan sebuah Ijin Mendirikan Bangunan nomor 647.2/112/TB-DKC/2024 kepada Ir. Hans Karyose SE.

7. Bahwa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) berisi keterangan mengenai bangunan berupa Gudang Pengepakan Obat Tradisional dengan luas bangunan Gudang seluas 1.380 m²
8. Bahwa pada tanggal 29 bulan Juni tahun 2006 telah dilakukan suatu penilaian atas asset Ir. Hans Karyose SE. berupa tanah dan bangunan pabrik di desa Tarikolot, kecamatan Citeureup, kabupaten Bogor oleh PT. Sierlando International Appraisal, Appraisal independen yang ditunjuk oleh PT Bank BRI Syariah cabang Serang.
9. Bahwa PT. Sierlando International Appraisal telah mengeluarkan laporan penilaian atas asset Ir. Hans Karyose SE. berupa tanah dan bangunan pabrik di desa Tarikolot, kecamatan Citeureup dengan laporan nomor 141-2006/LP/SIA pada tanggal 10 Juli tahun 2006..
10. Bahwa dalam laporan penilaian telah diuraikan dengan jelas tentang tanah maupun bangunan yaitu : tanah seluas 19.252 m² beserta rincian tentang bangunan yang ada di atasnya.
11. Bahwa rincian tentang bangunan Pabrik adalah sebagai berikut :
 - Rangka : konstruksi baja.
 - Dinding : Batako diplester
 - Atap : Aluminium gelombang
 - Plafon : Gypsum
 - Lantai : pelat beton bertulang dilapisi ubun keramik
 - Pintu : Pelat baja model sorong
 - Jendela : Kaca rangka aluminium
 - Finishing : Dicat
 - Jumlah lantai: 1 lantai
 - Luas lantai : 1.890 m²Terdapat 2 ruang kantor di lantai 2 seluas 276 m², dengan lantai keramik, pintu panel, kaca rangka aluminium, dll
12. Bahwa pada tanggal 09 Agustus tahun 2006 telah dilakukan suatu perikatan dihadapan notaris PPAT Arjamalis Roswar S.H antara Ir. Hans karyose SE dengan Bank BRI Syariah cabang Serang yang dituangkan dalam Akta Akad Pembiayaan Murabahah nomor 35.
13. Bahwa pada tanggal 27 November tahun 2006 telah dilakukan suatu perikatan dihadapan notaris PPAT Arjamalis Roswar S.H antara Ir. Hans karyose SE dengan Bank BRI Syariah cabang Serang yang dituangkan dalam Akta Akad Pembiayaan Musyarakah nomor 123.

14. Bahwa atas dasar Akta Akad Pembiayaan Murabahah nomor 35 dan Akta Akad Pembiayaan Musyarakah nomor 123, notaris PPAT Arjamalis Roswar S.H telah menerbitkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) nomor 1 pada tanggal 1 bulan Desember tahun 2006.
15. Bahwa didalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) nomor 1 tersebut memuat nomor ke 9 sertifikat dan luasnya dengan kalimat : **“obyek hak tanggungan meliputi bangunan-bangunan dan tanaman-tanaman serta hasil karya yang telah ada dan/atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah tersebut”**.
16. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) nomor 1 yang diterbitkan oleh notaris PPAT Arjamalis Roswar S.H, maka notaris PPAT Wahyu Ismadi telah menerbitkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) nomor 1090 / 2006 pada tanggal 20 bulan Desember tahun 2006.
17. Bahwa didalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) nomor 1090/2006 tersebut, memuat nomor ke 9 sertifikat dan luasnya dengan kalimat : **“obyek hak tanggungan meliputi bangunan-bangunan dan tanaman-tanaman serta hasil karya yang telah ada dan/atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah tersebut”**.
18. Bahwa berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) nomor 1090 / 2006 yang telah diterbitkan oleh notaris PPAT Wahyu Ismadi pada tanggal 20 bulan Desember tahun 2006, maka Kepala Kantor ATR/BPN kabupaten Bogor di Cibinong telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) nomor 126 / 2007 pada tanggal 23 – 01 – 2007.
19. Bahwa didalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) nomor 126 / 2007 pada tanggal 23 – 01 – 2007, Berisi uraian tentang tanah / 9 sertifikat tanah sebagai berikut :
1. Sertifikat No 100 Luas 2.510 M2 Surat Ukur Tanggal 03-11-1999, Nomor 20/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00020.atas nama Hans Karyose.
 2. Sertifikat No 101 Luas 1.610 M2 Surat Ukur Tanggal 03-11-1999, Nomor 23/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00023.atas nama Hans Karyose.

3. Sertifikat No 102 Luas 3.810 M2 Surat Ukur Tanggal 03-11-1999, Nomor 19/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00019.atas nama Hans Karyose.
4. Sertifikat No 103 Luas 2.190 M2 Surat Ukur Tanggal 03-11-1999, Nomor 22/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00022.atas nama Hans Karyose.
5. Sertifikat No 104 Luas 2.715 M2 Surat Ukur Tanggal 03-11-2000, Nomor 21/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00021.atas nama Hans Karyose..
6. Sertifikat No 106 Luas 2.240 M2 Surat Ukur Tanggal 03-11-1999, Nomor 28/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00031.atas nama Hans Karyose..
7. Sertifikat No 109 Luas 2.250 M2 Surat Ukur Tanggal 22-04-2000, Nomor 27/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00030.atas nama Hans Karyose..
8. Sertifikat No 115 Luas 1.865 M2 Surat Ukur Tanggal 19-03-2001, Nomor 33/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00036.atas nama Hans Karyose..
9. Sertifikat No 118 Luas 1.062 M2 Surat Ukur Tanggal 19-03-2001, Nomor 35/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00038.atas nama Hans Karyose
20. Bahwa didalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) nomor 126 / 2007 tertanggal 23 – 01 – 2007 tersebut selain memuat nomor ke 9 sertifikat dan luasnya, disertai kalimat : **“obyek hak tanggungan meliputi bangunan-bangunan dan tanaman-tanaman serta hasil karya yang telah ada dan/atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah tersebut”**.
21. Bahwa Pemohon tidak pernah diberikan fotocopy ataupun ditunjukkan Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), sehingga Pemohon tidak mengetahui isi daripada SKMHT maupun APHT dimaksud.
22. Bahwa Pemohon tidak pernah diberikan fotocopy ataupun ditunjukkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional kabupaten Bogor tersebut, sehingga Pemohon tidak mengetahui isi daripada Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dimaksud.

23. Bahwa pada kenyataannya didalam Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) maupun sertifikat Hak Tanggungan tidak dicantumkan uraian yang jelas mengenai bangunan apa yang ada diatas tanah tersebut.
24. Bahwa didalam sertifikat Hak Tanggungan tidak dicantumkan uraian yang jelas mengenai bangunan tersebut berdiri diatas sertifikat nomor berapa.
25. Di karenakan : Berdasarkan Pasal 11 ayat 1 huruf e, Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa Objek Hak Tanggungan Wajib Di Rinci. Dan Objek Hak Tanggungan Tersebut adalah Tanah, Bangunan dan benda-benda lain yang melekat diatasnya seperti pohon maupun suatu hasil karya sebagai satu kesatuan.
26. Dimana dalam sertifikat Tanggungan (SHT) nomor 126 / 2007 tertanggal 23 – 01 – 2007, tidak dirincik secara jelas bagunan apa yang ada diatasnya beserta rincian lainnya.
27. Bahwa setelah dikalukan akad kredit sesuai dengan Akta Akad Pembiayaan Murabahah nomor.35 tanggal 9 Agustus tahun 2006 dan Akta Akad Pembiayaan Musyarakah nomor 123 tanggal 27 Nopember 2026, notaris Arjamalis S.H., M.Kn, maupun Bank BRI Syariah cabang Serang tidak pernah memperlihatkan maupun memberikan salinan ataupun foto copynya kepada Pemohon. Sehingga Pemohon tidak pernah mengetahui isi dari pada kedua Akad tersebut.
28. Bahwa salinan Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT) nomor 1 tertanggal 1 bulan Desember tahun 2006 maupun Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) nomor 1090 / 2006 tertanggal 20 bulan Desember tahun 2006 tidak pernah diperlihatkan ataupun diberikan copynya kepada Pemohon. Sehingga Pemohon tidak pernah mengetahui isi daripada kedua dokumen tersebut.
29. Bahwa pada tanggal 16 April tahun 2012 telah dilakukan lelang dengan nomor 296/2012 atas tanah berikut bangunan yang ada diatasnya sebagai satu paket. Dimana tanah disebutkan nomor sertifikatnya beserta luasnya, sedangkan bangunan tidak disebutkan bangunan apa yang telah dilelang tersebut.
30. Bahwa pada hari Kamis tanggal 18 Oktober 2012 telah dilakukan eksekusi terhadap ke 9 bidang tanah beserta bangunan yang ada diatasnya berikut semua mesin-mesin pengolahan obat dan barang-barang lainnya beserta

mesin-mesin press briket batu bara yang masih dalam ikatan Fiducia dengan akta fiducia nomor 124 tertanggal 27 November 2006 .

31. Bahwa menurut Pemohon ketentuan **Penjelasan Pasal 11 ayat 1 huruf (e)** Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang **Hak Tanggungan** (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) yang menentukan: “Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya”. Telah merugikan hak konstitusional Pemohon untuk bangunan, mesin-mesin Pemohon yang telah ikut dilelang dan dieksekusi secara bersamaan dengan tanah aquo.
32. Bahwa bangunan yang berdiri diatas tanah aquo merupakan bangunan pabrik yang tidak termasuk kedalam jaminan karena bangunan tersebut adalah milik orang lain, namun ikut dieksekusi.
33. Bahwa menurut Pemohon jika permohonan dikabulkan oleh Mahkamah maka kedepan notaris tidak akan melakukan kesalahan serupa dan harus merincik bangunan apa yang ada diatas tanah tersebut, apakah bangunan pabrik, bangunan rumah tinggal, bangunan bertingkat banyak, bangunan konstruksi besi, bangunan konstruksi kayu, bangunan kamar mandi, bangunan tempat ibadah, bangunan ruko, bangunan rumah sakit, beserta luasnya. Terdapat pohon apa diatasnya dan berapa banyak, terdapat hasil karya berupa patung apa, dengan ukuran berapa dan terbuat dari bahan apa dan lain sebagainya.
34. Bahwa setiap jenis bangunan dengan rinciannya mempunyai nilai ekonomis yang berbeda-beda.
35. Bahwa dalam praktek, apabila bangunan yang ada diatas tanah tersebut tidak dirincik, maka setelah dilakukan pembebanan dalam Hak Tanggungan, debitur bisa saja mengganti bangunan yang semula 10.000 m2 diganti dengan bangunan seluas 100 m2 dan ini sah secara hukum.
36. Bahwa dengan tidak dirinciknya objek Hak Tanggungan, maka hal ini secara nyata telah menimbulkan multi tafsir dan tidak adanya kepastian hukum dalam APHT yang dibuat oleh notaris PPAT, maupun Sertifikat Hak Tanggungan yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

37. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksetorial sama dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, hal ini justru menimbulkan ketidakadilan itu sendiri, karena tidak jelasnya Objek yang menjadi objek hak tanggungan.
38. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, menurut Pemohon, Pemohon memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan permohonan *a quo*.

C. POKOK PERMOHONAN

1. Bahwa pokok permohonan adalah ketentuan **Penjelasan Pasal 11 ayat 1 huruf (e)** Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang **Hak Tanggungan** (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan), yang menyatakan : “Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya”.
2. Bahwa tidak jelasnya penjelasan pasal 11 ayat 1 huruf (e) menimbulkan salah penafsiran yang selama ini dilakukan oleh Notaris/PPAT dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan BPN dalam menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan.
3. Bahwa pasal 11 ayat 1 huruf (e) merupakan hal yang sangat krusial dalam UU Hak Tanggungan karena Objek Hak Tanggungan merupakan inti dari UU Hak Tanggungan itu sendiri yaitu UU Nomor 4 tahun 1996. Dimana ketidakjelasan atau cacat tentang objek yang menjadi pokok dalam suatu perikatan atau perjanjian, berakibatkan batalnya suatu perjanjian atau batal demi hukum perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak.
4. Bahwa terjadinya suatu perjanjian yang sah berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara adalah sebagai berikut :
 - a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri (*syarat subyektif*)
 - b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian (*syarat subyektif*)
 - c. Suatu pokok persoalan tertentu (*syarat objektif*)
 - d. Suatu sebab yang tidak terlarang (*syarat objektif*)
5. Bahwa apabila tidak dipenuhinya syarat subyektif (a) dan (b), maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (**vernietbaar**)

6. Bahwa apabila tidak dipenuhinya syarat obyektif (c) dan (d), maka perjanjian tersebut batal demi hukum, atau perjanjian tersebut dianggap tidak pernah lahir (**nool anvoid / niiteh**)
7. Bahwa Pemohon mendalilkan Pasal *a quo* bertentangan dengan :
- a. **Pasal 28D Ayat (1)** UUD 1945:
- "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan **kepastian hukum yang adil** serta perlakuan yang sama di hadapan hukum." ;
- Makna Pasal ini:**
- Kepastian Hukum yang Adil: Ini berarti setiap orang berhak untuk mendapatkan hukum yang jelas, pasti, dan dapat diprediksi. Negara harus menjamin bahwa hukum diterapkan secara konsisten dan tidak sewenang-wenang.
 - Perlakuan yang Sama di Hadapan Hukum: Ini adalah unsur lain dari kepastian hukum, yaitu menjamin bahwa hukum tidak diskriminatif dan diterapkan secara sama kepada semua warga negara.
- b. **Pasal 28G Ayat (1)** UUD 1945:
- "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."
- Makna Pasal ini:**
- Hak untuk merasa aman dan dilindungi dari ancaman adalah konsekuensi logis dari adanya kepastian hukum. Masyarakat merasa aman karena yakin bahwa hak-hak mereka dijamin oleh hukum yang pasti.
8. Bahwa menurut Pemohon ketentuan Pasal *a quo* yang mengatur : "Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya". bertentangan dengan **Pasal 28D Ayat (1)** UUD 1945, dan Pasal **Pasal 28G Ayat (1)** UUD 1945, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa tidak jelasnya penjelasan pasal 11 ayat 1 huruf (e) menimbulkan salah penafsiran yang selama ini dilakukan oleh Notaris/PPAT dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan BPN dalam menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan.
- b. Bahwa pasal 11 ayat 1 huruf e merupakan hal yang sangat krusial dalam UU Hak Tanggungan karena Objek Hak Tanggungan merupakan inti dari UU Hak Tanggungan itu sendiri yaitu UU Nomor 4 tahun 1996. Dimana ketidak-jelasan atau cacat tentang objek yang menjadi pokok dalam suatu perikatan, berakibatkan batalnya suatu perjanjian atau batal demi hukum perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak.
- c. Bahwa apabila tidak dipenuhinya syarat obyektif suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, atau perjanjian tersebut dianggap tidak pernah lahir (**nool anvoid / niiteh**

9. Bahwa berdasarkan seluruh uraian alasan-alasan hukum di atas, menurut Pemohon **Penjelasan Pasal 11 ayat 1 huruf (e)** Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang **Hak Tanggungan** (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) bertentangan dengan UUD 1945 dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

D. PETITUM

Berdasarkan seluruh uraian sebagaimana tersebut di atas, Pemohon memohon kepada Mahkamah Konstitusi untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
- Menyatakan **Penjelasan Pasal 11 ayat 1 huruf (e)** Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang **Hak Tanggungan** (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun **1996 Nomor 42**. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia **Nomor 3632**) bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai :

- “Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya”, penjelasan yang jelas minimal mengenai jenis bangunan beserta luas dan jumlah lantai, terbuat dari bahan apa, jumlah ruangan, nomor Ijin Mendirikan Bangunan, berdiri pada sertifikat nomor berapa, uraian yang jelas mengenai jenis pohon dan jumlahnya, terdapat hasil karya berupa, ukurannya, terbuat dari bahan apa;
2. Memerintahkan pemuatan putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya.

Atau

Apabila Mahkamah Konstitusi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Hormat kami,

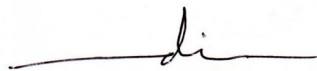
PEMOHON dan KUASA HUKUM PEMOHON



1.Ir. Hans Karyose, S.H., M.H., CPM



2.Dr. KMS. Herman, S.H., M.H., M.Si.



3.Dr. Yessica Desiana, S.H., M.H., M.Th.



4.Christine Margaretha Sirait, S.H.

INVENTARIS ALAT BUKTI

Jakarta, 17 September, 2025

PERIHAL : Alat Bukti Permohonan Pengujian Materiil **Penjelasan Pasal 11 ayat 1 huruf (e)** Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang **Hak Tanggungan** terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Nomor :

Kepada Yth.

Yang Mulia Ketua Mahkamah Konstitusi
Jalan Medan Merdeka Barat Nomor 6
Jakarta Pusat

Dengan hormat

Perkenankanlah bersama ini Pemohon menyampaikan Daftar Bukti dalam Permohonan Pengujian Materiil **Penjelasan Pasal 11 ayat 1 huruf (e)** Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang **Hak Tanggungan** terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai berikut:

Nomor	Alat Bukti	Nomor Alat Bukti
1.	Fotocopy Sertifikat No 100 Luas 2.510 M2 Surat Ukur Tanggal 03-11-1999, Nomor 20/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00020.atas nama Hans Karyose..	Bukti P1
2.	Fotocopy Sertifikat No 101 Luas 1.610 M2 Surat Ukur Tanggal 03-11-1999, Nomor 23/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00023.atas nama Hans Karyose	Bukti P2
3.	Fotocopy Sertifikat No 102 Luas 3.810 M2 Surat Ukur Tanggal 03-11-1999, Nomor 19/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00019.atas nama Hans Karyose.	Bukti P3
4.	Fotocopy Sertifikat No 103 Luas 2.190 M2 Surat Ukur Tanggal 03-11-1999, Nomor 22/Tarikolot/1999 No	Bukti P4

	Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00022.atas nama Hans Karyose.	
5.	Fotocopy Sertifikat No 104 Luas 2.715 M2 Surat Ukur Tanggal 03-11-2000, Nomor 21/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00021.atas nama Hans Karyose..	Bukti P5
6.	Fotocopy Sertifikat No 106 Luas 2.240 M2 Surat Ukur Tanggal 03-11-1999, Nomor 28/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00031.atas nama Hans Karyose..	Bukti P6
7.	Fotocopy Sertifikat No 109 Luas 2.250 M2 Surat Ukur Tanggal 22-04-2000, Nomor 27/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00030.atas nama Hans Karyose..	Bukti P7
8.	Fotocopy Sertifikat No 115 Luas 1.865 M2 Surat Ukur Tanggal 19-03-2001, Nomor 33/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00036.atas nama Hans Karyose.	Bukti P8
9.	Fotocopy Sertifikat No 118 Luas 1.062 M2 Surat Ukur Tanggal 19-03-2001, Nomor 35/Tarikolot/1999 No Identifikasi Bidang Tanah 10.09.15.12.00038.atas nama Hans Karyose....	Bukti P9
10.	Fotocopy Ijin Mendirikan Bangunan nomor 647.2/112/TBDKC/2024 kepada Ir. Hans Karyose SE. .	Bukti P10
11.	Fotocopy laporan penilaian PT. Sierlando International Appraisal nomor 141-2006/LP/SIA pada tanggal 10 Juli tahun 2006.	Bukti P11
12.	Fotocopy Akta Akad Pembiayaan Murabahah nomor 35.	Bukti P12.
13.	Fotocopy Akta Akad Pembiayaan Musyarakah nomor 123.	Bukti P13

14.	Fotocopy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) nomor 1 tanggal 1 bulan Desember tahun 2006.	Bukti P14
15.	Fotocopy Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) nomor 1090 / 2006 pada tanggal 20 bulan Desember tahun 2006.	Bukti P15
16.	Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) nomor 126 / 2007 pada tanggal 23 – 01 – 2007.	Bukti P16
17.	Fotocopy bukti lelang nomor 296/2012 tanggal 16 April tahun 2012	Bukti P17
18.	Fotocopy akta Fiducia fiducia nomor 124 tertanggal 27 November 2006 . mesin-mesin yang tidak termasuk kedalam jaminan namun ikut dieksekusi	Bukti P18
19.	Fotocopy bangunan pabrik yang tidak termasuk kedalam jaminan namun ikut dieksekusi.	Bukti P19
20	Fotocopy mesin-mesin pabrik yang tidak termasuk kedalam jaminan namun ikut dieksekusi	Bukti P20
21.	Fotocopy Undang-undang Hak Tanggungan nomor 4 tahun 1996	Bukti P21
22	Fotocopy UUD 1945 amandemen ke 4	Bukti P22
23	Fotocopy Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) nomor 155 / 2004 pada tanggal 15 bulan Mei tahun 2004	Bukti P23

Adapun seluruh dokumen-dokumen yang kami ajukan sebagai berikut Tertulis penggugat tersebut di atas telah lunas bea metarai dengan cara pemateraian di kantor pos sebagaimana ditentukan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai jo. Peraturan Pemerintah RI Nomor 7 Tahun 1995 Tentang Perubahan Tarif Bea Materai jo. Kepmenkeu RI Nomor 182/KMK.04/1995 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah RI Nomor 7 Tahun 1995 Tentang Perubahan Tarif Bea Materai jo. Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 2000 Tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal Yang Dikenakan Bea Materai.

Hormat Kami

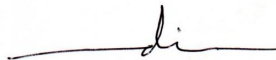
PEMOHON dan KUASA HUKUM PEMOHON

The image shows a blue circular stamp of the Indonesian Tax Authority (Ditjen Pajak) on the left, featuring a scale of justice and the text 'DITJEN PAJAK'. To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads 'Hans'.

1.Ir. Hans Karyose, S.H., M.H., CPM

The image shows a handwritten signature in blue ink that reads 'KMS. Herman'.

2.Dr. KMS. Herman, S.H., M.H., M.Si.

The image shows a handwritten signature in blue ink that reads 'Yessica'.

3.Dr. Yessica Desiana, S.H., M.H., M.Th.

The image shows a handwritten signature in blue ink that reads 'Christine Margaretha Sirait'.

4.Christine Margaretha Sirait, S.H.