



SALINAN

PUTUSAN
Nomor 177/PUU-XXIII/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH KONSTITUSI REPUBLIK INDONESIA

[1.1] Yang mengadili pengujian undang-undang pada tingkat pertama dan terakhir, menjatuhkan putusan dalam Permohonan 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. Hans Karyose, S.H., M.H., CPM**
Pekerjaan : Wiraswasta dan/atau Pengacara
Alamat : Nirwana Estate Blok K Nomor 15-16, Desa Pakansari,
Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 08/SK/MK/HKLF/IX/2025 bertanggal 15 September 2025 memberi kuasa kepada Dr. KMS. Herman, S.H., M.H., M.Si., Dr. Yessica Desiana, S.H., M.H., M.Th., dan Christine Margaretha Sirait, S.H., dan Surat Kuasa Khusus Nomor 03/SK/MK/HKLF/X/2025 bertanggal 15 Oktober 2025 memberi kuasa kepada Dr. Yessica Desiana, S.H., M.H., M.Th., dan Christine Margaretha Sirait, S.H., yang kesemuanya adalah Advokat/konsultan hukum, yang tergabung dalam Kantor Hukum Hans Karyose Law Firm yang beralamat di Nirwana Estate Blok K Nomor 15-16, Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, bertindak baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk dan atas nama Pemberi Kuasa;

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 bertanggal 17 September 2025 diterima Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi pada tanggal 30 September 2025 berdasarkan Akta Pengajuan Permohonan Pemohon Nomor 180/PUU/PAN.MK/AP3/09/2025 dan dicatat dalam Buku Registrasi Perkara Konstitusi Elektronik (e-BRPK) dengan Nomor 177/PUU-XXIII/2025 pada tanggal 30 September 2025, yang telah diperbaiki dan diterima Mahkamah pada tanggal 20 Oktober 2025, yang pada pokoknya menguraikan hal-hal sebagai berikut:

A. KEWENANGAN MAHKAMAH KONSTITUSI

1. Bahwa Pasal 24 ayat (2) dan Pasal 24C ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI Tahun 1945), dinyatakan:

Pasal 24 ayat (2) UUD NRI Tahun 1945

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.

Pasal 24C ayat (1) UUD NRI Tahun 1945

Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar, memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang kewenangannya diberikan oleh Undang-Undang Dasar, memutus pembubaran partai politik dan memutus perselisihan tentang hasil Pemilihan Umum.

2. Bahwa Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076) dinyatakan:

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.
3. Bahwa 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 216, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6554, selanjutnya disebut UU MK), dinyatakan:
- 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 Pasal 9 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, dinyatakan:
- Dalam hal suatu Undang-Undang diduga bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pengujiannya dilakukan oleh Mahkamah Konstitusi.
5. Bahwa Pasal 1 angka 3 Peraturan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2025 tentang Tata Beracara Dalam Perkara Pengujian Undang-Undang (selanjutnya disebut PMK 7/2025), dinyatakan:
- Pengujian Undang-Undang terhadap UUD NRI Tahun 1945 yang selanjutnya disebut PUU adalah perkara konstitusi yang menjadi kewenangan Mahkamah sebagaimana dimaksud dalam UUD NRI Tahun 1945 dan 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 (UU MK), termasuk pengujian Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu) sebagaimana dimaksud dalam Putusan Mahkamah Konstitusi.

6. Bahwa Pasal 2 ayat (1) dan (5) Peraturan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2025 tentang Tata Beracara Dalam Perkara Pengujian Undang-Undang (selanjutnya disebut PMK 7/2025), dinyatakan:

- 1) **Objek permohonan PUU adalah undang-undang dan Perppu.**
- 2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa Permohonan pengujian formil atau pengujian materiil.
- 3) Dalam hal Pemohon mengajukan Permohonan pengujian formil dan pengujian materiil dalam satu Permohonan, Permohonan pengujian formil harus dipisahkan dengan Permohonan pengujian materiil dan diregistrasi dengan nomor perkara yang berbeda.
- 4) Pengujian formil sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah pengujian terhadap proses pembentukan undang-undang atau Perppu yang tidak memenuhi ketentuan pembentukan undang-undang atau Perppu sebagaimana dimaksud dalam UUD NRI 1945.
- 5) Pengujian materiil sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah pengujian yang berkenaan dengan materi muatan dalam ayat, pasal, dan/atau bagian dari undang-undang atau Perppu yang dianggap bertentangan dengan UUD NRI 1945.

7. Bahwa para Pemohon mengajukan permohonan pengujian materiil atas **Pasal 4 ayat 1** dan **Penjelasan Pasal 11 ayat 1 huruf (e)** Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang **Hak Tanggungan**.

Yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Pasal 4 ayat 1 : Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan

Pasal 11 ayat 1 : Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan **wajib** dicantumkan:

(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.

8. Bahwa norma penjelasan suatu pasal dalam Undang-Undang merupakan satu kesatuan dengan batang tubuh daripada Undang-Undang tersebut.
9. Bahwa oleh karena permohonan para Pemohon adalah pengujian materiil undang-undang *in casu* **Pasal 4 ayat 1** dan **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:
 1. perorangan WNI;
 2. kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip negara kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang;
 3. badan hukum publik dan privat; atau;
 4. 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.
10. Bahwa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) berisi keterangan mengenai bangunan berupa Gudang Pengepakan Obat Tradisional dengan luas bangunan Gudang seluas 1.380 m²
11. 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.
12. 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..
13. Bahwa dalam laporan penilaian telah diuraikan dengan jelas tentang tanah maupun bangunan yaitu : tanah seluas 19.252 m² beserta rincian tentang bangunan yang ada diatasnya.
14. 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 m²

Terdapat 2 ruang kantor di lantai 2 seluas 276 m², dengan lantai keramik, pintu panel, kaca rangka aluminium, dll

15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. 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”**.
19. 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.
20. 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”**.
21. 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.

22. 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.

23. 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”**.
24. 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.
25. 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.
26. 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.
27. Bahwa didalam sertifikat Hak Tanggungan tidak dicantumkan uraian yang jelas mengenai bangunan tersebut berdiri diatas sertifikat nomor berapa.
28. 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.
29. Dimana dalam sertifikat Tanggungan (SHT) nomor 126 / 2007 tertanggal 23 – 01 – 2007, tidak dirinci secara jelas bagunan apa yang ada diatasnya beserta rincian lainnya.
30. 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.

31. 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.
32. Bahwa pada tanggal 16 April tahun 2012 telah dilakukan lelang dengan nomor 296/2012 atas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya sebagai satu paket. Dimana tanah disebutkan nomor sertifikatnya beserta luasnya, sedangkan bangunan tidak disebutkan bangunan apa yang telah dilelang tersebut.
33. Bahwa pada hari Kamis tanggal 18 Oktober 2012 telah dilakukan eksekusi terhadap ke 9 bidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya 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 .
34. 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.
35. 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.
36. Bahwa perlu Pemohon jelaskan dimana persoalan lelang tanah Pemohon oleh Bank BRI Syariah Serang, sudah selesai sejak tahun 2007 saat

Pemohon memenangi gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong dan telah dilakukan sita eksekusi atas tanah dan bangunan Pemohon sehingga sampai dengan permohonan ini diajukan, tanah beserta bangunan dimaksud dalam penguasaan Pemohon.

37. Bahwa apabila Mahkamah mengabulkan permohonan Pemohon, tidak berdampak pada kepentingan para debitur atau Pemohon sebagai debitur, karena kesalahan yang dilakukan oleh notaris dalam penerapan Pasal 11 ayat 1 huruf e sudah terjadi sejak dahulu kala.
38. Bahwa menurut Pemohon apabila permohonan ini dikabulkan Mahkamah, maka hal ini berdampak positif bagi perlindungan terhadap kreditur seperti bank maupun lembaga yang menyalurkan kredit.
39. 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.
40. Bahwa setiap jenis bangunan dengan rinciannya mempunyai nilai ekonomis yang berbeda-beda.
41. 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 dan hal ini tentunya membawa kerugian bagi kreditur.
42. 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.
43. 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.

44. 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 **Pasal 4 ayat 1** dan **Penjelasan Pasal 11 ayat 1 huruf (e)** Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang **Hak Tanggungan** (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan)
Pasal 4 ayat 1 : Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

- A. Hak Milik
- B. Hak Guna Usaha
- C. Hak Guna Bangunan

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 uraian **Pasal 4 ayat 1** dan **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.

Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang **Hak Tanggungan** : Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah

- A. Hak Milik
- B. Hak Guna Usaha
- C. Hak Guna Bangunan

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”.. Dimana ketidak-jelasan 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.

3. 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)
4. Bahwa apabila tidak dipenuhinya syarat subyektif (a) dan (b), maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (**vernietbaar**)
5. 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**)
6. Bahwa Pasal 23 ayat 1 UU no 4 tahun 1996 mengatur tentang sanksi administratif sebagai berikut:

Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif, berupa:

 - a. tegoran lisan;
 - b. tegoran tertulis;
 - c. pemberhentian sementara dari jabatan;
 - d. pemberhentian dari jabatan.

7. Bahwa pada tanggal 13 Oktober 2025 Pemohon telah mewawancarai 2 orang notaris yaitu notaris **berinisial SF S.H., M.Kn. dan Dr.MR, S.H., M.H., M.Kn., keduanya** mengaku baru mengetahui adanya kesalahan tersebut setelah disampaikan oleh Pemohon.
8. Bahwa kedua narasumber, yaitu notaris **berinisial SF S.H., M.Kn. dan Dr.MR, S.H., M.H., M.Kn.**, menyampaikan bahwa dasar pembuatan perikatan maupun APHT yang memuat frasa “tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya” adalah hanya berdasarkan UU nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 4 ayat 4
9. Bahwa kedua narasumber, yaitu notaris **berinisial SF S.H., M.Kn. dan Dr.MR, S.H., M.H., M.Kn.**, menyatakan tidak ada aturan dibawahnya yang mengatur tentang bolehnya dicantumkan tentang frasa “tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya” tanpa merinci tentang objek Hak Tanggungan lain selain tanah.
10. 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.

11. Bahwa dengan tidak dijelaskannya apa saja yang menjadi objek Hak Tanggungan pada **Pasal 4 ayat 1** dan pada **penjelasan pasal 11 ayat 1 huruf (e) UU** nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah menimbulkan ketidak pastian hukum / multi tafsir didalam penerapan pasal tersebut oleh notaris/ PPAT didalam produknya berupa perjanjian atau perikatan maupun didalam APHT
12. Bahwa dengan tidak dijelaskannya apa saja yang menjadi objek Hak Tanggungan pada **Pasal 4 ayat 1** dan pada **penjelasan pasal 11 ayat 1 huruf (e)** nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menyebabkan notaris tidak merinci tentang objek Hak Tanggungan lainnya selain objek tanah.
13. Bahwa menurut Pemohon ketentuan **Pasal 4 ayat 1** Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang **Hak Tanggungan** :
Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah
 - A. Hak Milik
 - B. Hak Guna Usaha
 - C. Hak Guna Bangunan

Dan pada **penjelasan pasal 11 ayat 1 huruf (e)** UU nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan 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:

- 1) **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."

- 2) **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."

dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa menurut Pemohon ketentuan **Pasal 4 ayat 1** Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang **Hak Tanggungan** :

Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah

- A. Hak Milik
- B. Hak Guna Usaha
- C. Hak Guna Bangunan

Tanpa menegaskan apa saja yang menjadi objek Hak Tanggungan menyebabkan tidak dirincinya objek Hak Tanggungan lain selain objek tanah. Sehingga menimbulkan multi tasfir atau ketidak pastian hukum yang bertentangan dengan **Pasal 28D Ayat (1) UUD 1945** maupun **Pasal 28G Ayat (1) UUD 1945**

- b. 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.
- c. Bahwa **Pasal 4 ayat 1** dan penjelasan pasal 11 ayat 1 huruf e merupakan hal yang sangat krusial dalam UU no 4 tahun 1996 tentang 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.
- d. Bahwa apabila tidak dipenuhinya syarat obyektif suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, atau perjanjian tersebut dianggap tidak pernah lahir (**nool anvoid / niiteh**

- e. Bahwa berdasarkan seluruh uraian alasan-alasan hukum di atas, menurut Pemohon **Pasal 4 ayat 1** dan **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;
2. Menyatakan **Pasal 4 ayat 1** Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang **Hak Tanggungan** dan **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 :
 - **Pasal 4 ayat 1:**
 1. Yang dimaksud dengan Objek Hak Tanggungan adalah tanah, bangunan, benda-benda yang ada di atasnya, dan benda hasil karya lainnya yang merupakan benda tidak bergerak.
 2. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah
 - a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Usaha
 - c. Hak Guna Bangunan
 - **Penjelasan Pasal 11 ayat 1 huruf (e)**

“Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi rincian mengenai tanah, bangunan, benda-benda yang ada di atasnya, dan benda hasil karya lainnya. Sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum

terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya”,

3. 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*).

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

1. Bukti P- 1 : Fotokopi 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. Bukti P- 2 : Fotokopi 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. Bukti P- 3 : Fotokopi 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. Bukti P- 4 : Fotokopi 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. Bukti P- 5 : Fotokopi 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. Bukti P- 6 : Fotokopi 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. Bukti P- 7 : Fotokopi 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. Bukti P- 8 : Fotokopi 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. Bukti P- 9 : Fotokopi 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;
 10. Bukti P- 10 : Fotokopi Ijin Mendirikan Bangunan nomor 647.2/112/TBDKC/2024 kepada Ir. Hans Karyose SE;
 11. Bukti P- 11 : Fotokopi laporan penilaian PT. Sierlando International Appraisal nomor 141-2006/LP/SIA pada tanggal 10 Juli tahun 2006;
 12. Bukti P- 12 : Fotokopi Akta Akad Pembiayaan Murabahah nomor 35;
 13. Bukti P- 13 : Fotokopi Akta Akad Pembiayaan Musyarakah nomor 123;
 14. Bukti P- 14 : Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) nomor 1 tanggal 1 bulan Desember tahun 2006;
 15. Bukti P- 15 : Fotokopi Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) nomor 1090 / 2006 pada tanggal 20 bulan Desember tahun 2006;
 16. Bukti P- 16 : Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) nomor 126 / 2007 pada tanggal 23-01-2007;
 17. Bukti P- 17 : Fotokopi bukti lelang nomor 296/2012 tanggal 16 April tahun 2012;
 18. Bukti P-18 : Fotokopi akta Fiducia fiducia nomor 124 tertanggal 27 November 2006, mesin-mesin yang tidak termasuk kedalam jaminan namun ikut dieksekusi;

19. Bukti P- 19 : Fotokopi bangunan pabrik yang tidak termasuk kedalam jaminan namun ikut dieksekusi;
20. Bukti P- 20 : Fotokopi mesin-mesin pabrik yang tidak termasuk kedalam jaminan namun ikut dieksekusi;
21. Bukti P- 21 : Fotokopi Undang-undang Hak Tanggungan nomor 4 tahun 1996;
22. Bukti P- 22 : Fotokopi UUD 1945 amandemen ke 4;
23. Bukti P- 23 : Fotokopi Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) nomor 155 / 2004 pada tanggal 15 bulan Mei tahun 2004.

[2.3] Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, segala sesuatu yang terjadi di persidangan merujuk 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 NRI Tahun 1945), Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana telah diubah terakhir kali 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 NRI Tahun 1945.

[3.2] Menimbang bahwa permohonan Pemohon adalah permohonan untuk menguji konstiusionalitas norma undang-undang, *in casu* Pasal 4 ayat (1) dan

Penjelasan Pasal 11 ayat (1) huruf e 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 NRI Tahun 1945 maka Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo*.

[3.3] Menimbang bahwa meskipun Mahkamah berwenang mengadili permohonan Pemohon, namun sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai kedudukan hukum dan pokok permohonan, Mahkamah terlebih dahulu akan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut.

[3.3.1] Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara pengujian undang-undang, Mahkamah telah melaksanakan sidang Pemeriksaan Pendahuluan dengan agenda mendengarkan pokok-pokok Permohonan, memeriksa kelengkapan dan kejelasan materi Permohonan pada hari Jumat, tanggal 10 Oktober 2025. Dalam persidangan tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 39 UU MK dan Pasal 36 ayat (3) Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 7 Tahun 2025 tentang Tata Beracara Dalam Perkara Pengujian Undang-Undang (selanjutnya disebut PMK 7/2025), Mahkamah telah memberikan saran dan nasihat kepada Pemohon agar memperbaiki sekaligus memperjelas hal-hal yang berkaitan dengan permohonan Pemohon, yakni kewenangan Mahkamah, kedudukan hukum (*legal standing*), alasan permohonan (*posita*), dan hal-hal yang dimohonkan (*petitum*) sehingga permohonan *a quo* sesuai dengan sistematika permohonan sebagaimana diatur dalam PMK 7/2025 [vide Risalah sidang, tanggal 10 Oktober 2025 hlm. 38 sampai dengan hlm. 65]. Selanjutnya, pada tanggal 20 Oktober 2025, Pemohon telah menyampaikan perbaikan permohonan kepada Mahkamah dan telah diperiksa dalam Sidang Pemeriksaan Pendahuluan dengan agenda penyampaian perbaikan permohonan, penerimaan perbaikan permohonan, dan pengesahan alat bukti pada tanggal 23 Oktober 2025.

[3.3.2] Bahwa setelah Mahkamah memeriksa secara saksama permohonan Pemohon, *in casu* sistematika permohonan *a quo*, secara formal telah disusun sesuai dengan sistematika permohonan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 31 ayat (1) UU MK dan Pasal 10 ayat (3) PMK 7/2025, yaitu telah menguraikan perihal

kewenangan Mahkamah (hlm. 2-5), kedudukan hukum Pemohon (hlm. 5-13), dan alasan permohonan (hlm. 13-17). Bahkan, sebelum menguraikan ihwal ketiga hal tersebut, Pemohon pun telah menguraikan perihal identitas Pemohon (hlm.1). Selain itu, sebagai bagian dari sistematika yang harus dipenuhi sesuai dengan PMK 7/2025, permohonan Pemohon pun telah memuat hal-hal yang dimohonkan kepada Mahkamah untuk diputus (hlm. 17-18). Namun demikian, sekalipun telah disusun dan memuat sistematika permohonan secara benar, penilaian perihal keterpenuhan syarat formal suatu permohonan tidak hanya sampai pada sistematika *an sich*. Dalam hal ini, Mahkamah juga akan menilai keterpenuhan isi/substansi dari masing-masing sistematika dimaksud.

[3.3.3] Bahwa berkenaan dengan hal-hal sebagaimana dikemukakan dalam Sub-paragraf **[3.3.2]** di atas, Mahkamah akan menilai keterpenuhan syarat formal permohonan Pemohon terutama berkenaan dengan uraian yang dikemukakan dalam alasan-alasan permohonan. Dalam hal ini, Pasal 51 ayat (3) huruf b UU MK menyatakan, “Pemohon wajib menguraikan dengan jelas materi muatan dalam ayat, pasal dan/atau bagian undang-undang dianggap bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945”. Selain itu, permohonan Pemohon harus pula memenuhi syarat formil dalam Pasal 10 ayat (3) PMK 7/2025 yang menyatakan sebagai berikut:

“Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya memuat nama dan alamat Pemohon dengan menguraikan hal-hal antara lain:

- a. Kewenangan Mahkamah;
- b. Kedudukan hukum Pemohon;
- c. Alasan-alasan permohonan (posita); dan
- d. Hal-hal yang diminta untuk diputus (petitum).”

Setelah Mahkamah memeriksa dengan saksama perbaikan Permohonan Pemohon, telah ternyata dalam permohonan *a quo*, Pemohon tidak menguraikan secara jelas berkenaan dengan alasan-alasan permohonan (posita) dalam kaitan pertentangannya dengan UUD NRI Tahun 1945. Dalam hal ini, sekalipun Pemohon mengemukakan pasal-pasal dalam UUD NRI Tahun 1945 yang dijadikan sebagai dasar pengujian, yakni Pasal 28D ayat (1) dan Pasal 28G ayat (1) UUD NRI Tahun 1945, namun Pemohon tidak menguraikan secara jelas pertentangan antara norma pasal yang dimohonkan pengujian, yaitu Pasal 4 ayat (1) dan Penjelasan Pasal 11 ayat (1) huruf e UU 4/1996 dengan pasal-pasal yang dijadikan sebagai dasar

pengujian UUD NRI Tahun 1945. Padahal uraian mengenai adanya pertentangan norma dalam undang-undang yang dimohonkan pengujian dengan dasar pengujian dalam UUD NRI Tahun 1945, merupakan hal yang esensial dan fundamental yang harus dipenuhi dalam alasan-alasan permohonan sehingga Mahkamah dapat menilai pertentangan antara norma yang dimohonkan pengujian dengan dasar pengujian. Dengan tidak adanya penguraian ihwal pertentangan (kontestasi) antara norma yang dimohonkan pengujian dengan dasar pengujian, Mahkamah tidak dapat mengetahui ada atau tidaknya pertentangan norma yang dimohonkan pengujian dengan UUD NRI Tahun 1945.

Kemudian setelah Mahkamah memeriksa secara saksama, Pemohon tidak lengkap dalam menuliskan judul undang-undang yang dimohonkan pengujian khususnya pada bagian nama undang-undang, mulai dari perihal sampai dengan petitum Pemohon menuliskan undang-undang yang dimohonkan pengujian adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, seharusnya nama undang-undang yang dimohonkan pengujian ditulis secara benar, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Terhadap hal tersebut Mahkamah dapat saja memahami Pemohon bermaksud untuk mempersingkat penyebutan nama undang-undang dimaksud. Namun, Mahkamah tidak menemukan penulisan nama undang-undang tersebut secara lengkap terlebih dahulu sebelum nama undang-undang dimaksud ditulis secara singkat sesuai dengan versi Pemohon.

Selain hal-hal tersebut di atas, setelah Mahkamah mencermati petitum permohonan Pemohon, yaitu petitum angka 2 terutama pemaknaan untuk Pasal 4 ayat (1) UU 4/1996, Pemohon memohon kepada Mahkamah agar Pasal 4 ayat (1) UU 4/1996 dinyatakan bertentangan UUD NRI Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai:

1. Yang dimaksud dengan Objek Hak Tanggungan adalah tanah, bangunan, benda-benda yang ada di atasnya, dan benda hasil karya lainnya yang merupakan benda tidak bergerak.
2. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah
 - a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Usaha
 - c. Hak Guna Bangunan

Terhadap petitum di atas, rumusan yang demikian dapat dinilai sebagai rumusan petitum yang tidak lazim karena di satu sisi pemaknaan yang dimohonkan

merupakan norma baru, sementara di sisi lain norma yang dimaknai tersebut tetap dipertahankan secara utuh. Seharusnya, apabila norma Pasal 4 ayat (1) UU 4/1996 hendak dinyatakan bertentangan dengan UUD NRI Tahun 1945 secara bersyarat, maka perumusan norma baru hasil pemaknaan yang dimohonkan tersebut harus digabungkan dengan norma lama, bukan dipisah sebagaimana petitum Pemohon. Terlebih, norma pemaknaan yang dimohonkan tersebut (angka 1) dapat dikatakan sebagai bentuk pengertian baru objek hak tanggungan. Dengan perumusan petitum demikian, Mahkamah tidak dapat memahami apa yang sesungguhnya dimohonkan oleh Pemohon.

Berdasarkan uraian fakta dan uraian pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas, tidak terdapat keraguan bagi Mahkamah untuk menyatakan bahwa permohonan Pemohon tidak jelas atau kabur (*obscuur*).

[3.4] Menimbang bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, meskipun Mahkamah berwenang mengadili permohonan Pemohon, namun oleh karena permohonan Pemohon tidak jelas atau kabur (*obscuur*), maka Mahkamah tidak perlu mempertimbangkan kedudukan hukum dan pokok permohonan Pemohon lebih lanjut.

[3.5] Menimbang bahwa terhadap hal-hal lain dan selebihnya tidak dipertimbangkan lebih lanjut karena dinilai tidak ada relevansinya.

4. KONKLUSI

Berdasarkan penilaian atas fakta dan hukum sebagaimana diuraikan di atas, Mahkamah berkesimpulan:

[4.1] Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo*;

[4.2] Permohonan Pemohon tidak jelas atau kabur (*obscuur*);

[4.3] Kedudukan hukum dan pokok permohonan Pemohon tidak dipertimbangkan lebih lanjut.

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:

Menyatakan permohonan Pemohon tidak dapat diterima

Demikian diputus dalam Rapat Permusyawaratan Hakim oleh tujuh Hakim Konstitusi yaitu Suhartoyo selaku Ketua merangkap Anggota, Saldi Isra, Ridwan Mansyur, Arsul Sani, Enny Nurbaningsih, Daniel Yusmic P. Foekh, dan M. Guntur Hamzah, masing-masing sebagai Anggota, pada hari **Senin**, tanggal **dua puluh tujuh**, bulan **Oktober**, tahun **dua ribu dua puluh lima**, yang diucapkan dalam Sidang Pleno Mahkamah Konstitusi terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **tiga puluh**, bulan **Oktober**, tahun **dua ribu dua puluh lima**, selesai diucapkan **pukul 11.21 WIB**, oleh tujuh Hakim Konstitusi yaitu Suhartoyo selaku Ketua merangkap Anggota, Saldi Isra, Ridwan Mansyur, Arsul Sani, Enny Nurbaningsih, Daniel Yusmic P. Foekh, dan M. Guntur Hamzah, masing-masing sebagai Anggota, dengan dibantu oleh Ria Indriyani sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Pemohon dan/atau kuasanya, Dewan Perwakilan Rakyat atau yang mewakili, dan Presiden atau yang mewakili.

KETUA,

ttd

Suhartoyo

ANGGOTA-ANGGOTA,

ttd
Saldi Isra

ttd
Ridwan Mansyur

ttd
Arsul Sani

ttd
Enny Nurbaningsih

ttd
Daniel Yusmic P. Foekh

ttd
M. Guntur Hamzah

PANITERA PENGGANTI,

ttd
Ria Indriyani



Plt. Panitera
Wiryanto - NIP 196406051988031001
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.