

Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik sebagai Dasar Eksekusi Lelang Hak Tanggungan dalam Sengketa Waris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2911 K/Pdt/2019)

Difqa Alvi Ramadhandiko¹, Chika Aurel Rivaldi², Nada Syifa Nurulhuda³, Dwi Desi Yai
Tarina⁴

^{1,2,3,4}Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, Indonesia

E-mail: 2210611007@mahasiswaupnvj.ac.id¹, 2210611030@mahasiswa.upnvj.ac.id²,
2210611183@mahasiswa.upnvj.ac.id³, dwidisiyayitarina@upnvj.ac.id⁴

Article History:

Received: 07 Oktober 2025

Revised: 03 November 2025

Accepted: 28 November 2025

Keywords: *kepastian hukum,
waris, sertifikat*

Abstract: Tanah memiliki nilai strategis sebagai objek jaminan kredit karena memberikan jaminan kepastian hukum dan stabilitas nilai bagi kreditur. Namun, dalam praktiknya, sering muncul permasalahan hukum ketika objek jaminan berupa tanah warisan dijamin tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Penelitian ini membahas kepastian hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai dasar eksekusi lelang Hak Tanggungan dalam sengketa waris berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2911 K/Pdt/2019. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa Mahkamah Agung menilai SHM No. 01035 atas nama salah satu ahli waris tetap sah karena tidak terbukti diterbitkan secara melawan hukum. Oleh karena itu, pembebanan Hak Tanggungan dan pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh pihak bank dinyatakan sah menurut hukum. Putusan ini menegaskan bahwa selama sertifikat kepemilikan tanah tidak cacat hukum, maka seluruh perbuatan hukum yang bersumber darinya, termasuk jaminan dan lelang, memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Kesimpulannya, SHM berfungsi sebagai instrumen utama kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik.

PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan yang sangat strategis dalam praktik perkreditan karena dianggap sebagai objek jaminan yang paling aman bagi kreditur, khususnya perbankan dan lembaga keuangan (Sugianto & Putra, 2022). Hal ini tidak terlepas dari sifat tanah yang cenderung stabil bahkan mengalami peningkatan nilai dari waktu ke waktu, berbeda dengan benda bergerak seperti kendaraan atau mesin yang mengalami depresiasi. Selain itu, sifat tanah sebagai benda tidak bergerak memberikan kepastian hukum bagi kreditur, sebab objek jaminan tersebut tidak mudah

dipindahkan atau disembunyikan oleh debitur (Bambang Wahyuono & Wahyu Tris Haryadi, 2024). Dalam ranah hukum, kedudukan tanah sebagai objek jaminan diperkuat melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).

Hak Tanggungan memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi kreditur, antara lain melalui hak mendahului (*droit de préférence*) yang menempatkan pemegang Hak Tanggungan pada prioritas utama untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek tanah ketika debitur wanprestasi. Selain itu, Hak Tanggungan bersifat *accessoir*, yakni keberadaannya melekat pada perjanjian pokok berupa perjanjian kredit, sehingga hapus ketika utang dilunasi dan beralih apabila piutang dialihkan (Sakti & Silviana, 2024). Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah yang menggabungkan persyaratan formal dan materiil agar jaminan tersebut mempunyai kekuatan hukum dan kepastian bagi kreditur maupun debitur. Sebagai instrumen hukum utama, hak tanggungan memberikan kedudukan preferen kepada kreditur atas objek tanah tertentu apabila debitur wanprestasi, sehingga tanah tersebut dapat dieksekusi untuk melunasi utangnya.

Keefektifan Hak Tanggungan bergantung pada dipenuhinya syarat-syarat keabsahan sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), termasuk adanya kewenangan dan persetujuan dari pihak pemegang hak atas tanah (Andriano et al., 2025). Persetujuan pihak yang berhak termasuk pemilik sah atau, dalam hal tanah waris, seluruh ahli waris yang sah apabila objek belum dibagi merupakan unsur materiil yang tidak dapat diabaikan dalam pembebanan hak tanggungan, karena tanpa persetujuan tersebut, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat dianggap cacat hukum dan tidak memberikan perlindungan yang memadai kepada pemilik atau ahli waris (Aldjufri & Hazhin, 2024).

Prinsip ini selaras dengan asas kesepakatan (*consensus*) dalam hukum perjanjian, serta asas keadilan dan kepastian hukum yang dijamin oleh hukum agraria dan perdata di Indonesia (Rosiana, 2025). Dalam praktik pembiayaan oleh perbankan dan lembaga keuangan, bank atau pemberi kredit bersama PPAT wajib melakukan verifikasi komprehensif atas status kepemilikan serta memperoleh persetujuan seluruh pemegang hak atas tanah sebelum penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Apabila objek Hak Tanggungan merupakan tanah bersama atau harta warisan yang belum dibagi, persetujuan semua pihak yang berkepentingan harus dipenuhi agar Hak Tanggungan sah dan pelaksanaan eksekusinya tidak mudah digugat (Mayasari et al., 2025).

Contohnya seperti dalam kasus Putusan Direktori Mahkamah Agung No. 2911 K/Pdt/2019 bermula ketika Mustari bin Ahmad Kade, salah satu ahli waris dari almarhum Ahmad bin Kade, menggugat penjaminan sebidang tanah warisan yang dibebani hak tanggungan tanpa persetujuannya. Sertifikat Hak Milik No. 01035 atas nama Asriady (saudara ahli waris lain) dijadikan jaminan kredit di Bank Mega dan kemudian dieksekusi melalui pelelangan umum oleh KPKNL Parepare. Mustari menilai tindakan ini cacat hukum karena tanah tersebut merupakan harta warisan bersama yang tidak boleh dijadikan jaminan tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Gugatan Mustari ditolak oleh Pengadilan Negeri Pinrang dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar, sehingga ia mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung.

Pertimbangan Mahkamah Agung menekankan bahwa *Judex Factie* telah keliru dalam menerapkan hukum. Menurut Mahkamah, status objek sengketa adalah tanah warisan yang kepemilikannya tidak dapat dipisahkan dari seluruh ahli waris, sehingga tindakan membeban tanah dengan hak tanggungan tanpa persetujuan Mustari merupakan perbuatan cacat hukum.

Majelis hakim berpendapat bahwa tidak ada kewajiban hukum untuk menarik Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak tergugat, karena inti perkaranya adalah keabsahan pembebanan hak tanggungan yang dilakukan tanpa persetujuan semua ahli waris. Dengan demikian, Mahkamah Agung menilai gugatan Mustari adalah sah dan layak diterima.

Amar putusan Mahkamah Agung mengabulkan kasasi Mustari, membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Makassar dan Pengadilan Negeri Pinrang, serta mengadili sendiri dengan menyatakan penjaminan hak tanggungan dan pelelangan yang dilakukan Bank Mega bersama KPKNL Parepare tidak sah menurut hukum. Risalah Lelang No. 368/2015 dinyatakan batal demi hukum, dan sertifikat hak milik atas nama Asriady diperintahkan untuk diserahkan kembali kepada pihak yang berhak, yakni Mustari sebagai salah satu ahli waris. Selain itu, para tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dijatuhkan kewajiban untuk membayar ganti rugi sebesar Rp450.000.000, yang meliputi kerugian materiil sebesar Rp300.000.000 dan kerugian immateriil sebesar Rp150.000.000.

Akibat hukum dari pembebanan Hak Tanggungan tanpa persetujuan pihak berhak sangat merugikan pemilik sah tanah karena tidak hanya akta pemberian Hak Tanggungan dapat dinyatakan batal, tetapi juga proses pelelangan atau eksekusi yang mengikuti pemberian Hak Tanggungan tersebut bisa dibatalkan melalui tindakan hukum, sehingga keamanan hukum dan kepastian harta jaminan bagi kreditur pun terganggu. (Arie Herawati et al., 2024) Tanggung jawab PPAT dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan menunjukkan bahwa PPAT tidak hanya bertugas membuat APHT, tetapi juga memastikan kelengkapan dokumen dan kepastian hukum persetujuan pemilik atas tanah, karena kelalaian dalam verifikasi dapat mengakibatkan risiko hukum bagi semua pihak terkait (Noor et al., 2024).

Dengan demikian, persetujuan dari seluruh pihak yang berhak atas tanah bukan hanya persyaratan formal tetapi syarat substansial dalam pemberian hak tanggungan yang sah. Putusan MA No. 2911/K/Pdt/2019 memperkuat bahwa tanpa persetujuan yang sah dari pemilik tanah, pemberian hak tanggungan dan konsekuensi hukumnya tidak memiliki legitimasi. Penelitian ini menjadi sangat relevan untuk menggali mekanisme verifikasi kepemilikan dalam praktek nyata, peran PPAT dan lembaga keuangan, serta upaya pembenahan regulasi agar persetujuan pihak berhak tidak hanya menjadi retorika tetapi diimplementasikan secara konsisten untuk menjamin keadilan dan kepastian hukum.

METODE PENELITIAN

Dalam hal menunjang penelitian ini, digunakan metode penelitian Normatif dengan beberapa pendekatan seperti pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) (Muhaimin, 2020). Penelitian ini juga menggunakan beberapa sumber data, yakni bahan hukum primer. Dalam penelitian ini, bahan hukum primer berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan segala jenis peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan topik yang dibahas. Penulis juga menggunakan bahan hukum sekunder yang mana berupa buku-buku hukum, artikel ilmiah, jurnal-jurnal dan hasil penelitian peneliti lainnya (Muhaimin, 2020). Teknik penelusuran bahan hukum menggunakan teknik studi dokumen dan studi pustaka, serta analisis kajian menggunakan analisis kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Fungsi Naskah Akademik dalam pembentukan peraturan daerah menurut peraturan perundang-undangan

Sengketa dalam perkara ini bermula dari status kepemilikan sebidang tanah empang yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01035. Tanah tersebut pada dasarnya merupakan peninggalan almarhum Ahmad bin Kade alias Hamma bin Kade, sehingga secara hukum menjadi objek warisan bagi seluruh ahli waris, termasuk Mustari bin Ahmad Kade (Penggugat/Pemohon Kasasi) dan saudaranya, Mustakim bin Kade (Tergugat I/Termohon Kasasi I). Permasalahan timbul ketika sertifikat atas tanah tersebut diterbitkan atas nama Mustakim tanpa persetujuan dari Mustari selaku salah satu ahli waris sah. Mustakim kemudian menggunakan tanah itu sebagai jaminan kredit dengan mengikatkannya dalam perjanjian Hak Tanggungan kepada PT Bank Mega Tbk. (Tergugat III/Termohon Kasasi III).

Dalam perjalanan waktu, Mustakim gagal memenuhi kewajibannya untuk melunasi pinjaman kepada Bank Mega. Oleh karena itu, pihak bank mengajukan eksekusi atas objek Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Parepare (Tergugat IV/Termohon Kasasi IV). Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 368/2015 tanggal 30 September 2015, tanah tersebut dilelang dan dimenangkan oleh Asriady (Tergugat II/Termohon Kasasi II). Dengan demikian, sertifikat kepemilikan tanah beralih menjadi atas nama Asriady sebagai pembeli lelang.

Merasa dirugikan karena tanah warisan yang menurutnya masih menjadi hak bersama para ahli waris dijadikan objek jaminan dan kemudian dilelang, Mustari mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pinrang pada tahun 2017. Dalam gugatannya, Mustari meminta agar sertifikat yang terbit atas nama Mustakim dinyatakan tidak sah menurut hukum, penjaminan Hak Tanggungan oleh Mustakim kepada Bank Mega dibatalkan, serta pelelangan yang dilakukan Bank Mega bersama KPKNL Parepare dinyatakan batal demi hukum. Selain itu, Mustari juga menuntut agar sertifikat yang telah beralih ke tangan Asriady dikembalikan kepada ahli waris yang berhak, serta menuntut ganti rugi materiil dan immateriil sebesar Rp450.000.000.

Pada tingkat pertama, Pengadilan Negeri Pinrang melalui Putusan No. 13/Pdt.G/2017/PN Pin tanggal 3 Mei 2018 memutuskan bahwa gugatan Mustari tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Alasan pokoknya adalah karena tidak menarik Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pihak dalam perkara, padahal sertifikat objek sengketa diterbitkan oleh BPN. Sehingga gugatan dianggap kurang pihak (*plurium litis consortium*). Putusan ini sekaligus membebaskan biaya perkara kepada Mustari sebagai pihak yang kalah. Mustari tidak merasa puas akan putusan tersebut sehingga Mustari mengajukan mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Makassar. Namun, melalui Putusan No. 304/PDT/2018/PT Mks tanggal 30 Agustus 2018, Pengadilan Tinggi Makassar menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pinrang. Dengan demikian, pada tingkat banding pun gugatan Mustari tetap dinyatakan tidak dapat diterima.

Atas kekalahan tersebut, Mustari selanjutnya mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung melalui Akta Pernyataan Permohonan Kasasi dengan Nomor 9/KS/Pdt/2018/PN Pin pada tanggal 9 Oktober 2018. Dalam memori kasasinya yang diajukan pada 23 Oktober 2018, Mustari menekankan bahwa sertifikat yang terbit atas nama Mustakim adalah cacat hukum karena tidak melalui persetujuan seluruh ahli waris, sehingga penjaminan Hak Tanggungan maupun pelelangan berikutnya tidak sah. Ia juga menilai bahwa alasan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi mengenai “kurang pihak” tidak tepat, sebab inti sengketa bukan pada tindakan BPN melainkan pada perbuatan hukum yang dilakukan oleh Mustakim, Bank Mega, KPKNL Parepare, dan pembeli lelang.

Setelah memeriksa berkas perkara, Mahkamah Agung berpendapat bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi memang keliru. Menurut Mahkamah Agung, gugatan Mustari tidak dapat dikategorikan kurang pihak hanya karena BPN tidak ditarik sebagai tergugat, sebab sengketa utama adalah mengenai perbuatan hukum antara para pihak yang terlibat langsung dalam pengalihan hak atas tanah tersebut. Namun, meskipun alasan formil kasasi diterima, Mahkamah Agung tetap menilai bahwa dalam pokok perkara tidak ditemukan bukti kuat yang mendukung dalil Mustari.

Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa SHM No. 01035 sah diterbitkan atas nama Mustakim, tidak ada bukti yang menunjukkan penerbitannya melawan hukum, dan proses pengikatan Hak Tanggungan serta pelelangan yang dilakukan oleh Bank Mega dan KPKNL telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan demikian, pembelian oleh Asriady melalui lelang juga sah menurut hukum. Oleh karena itu, Mahkamah Agung dalam putusannya tanggal 2 Desember 2019 (Putusan No. 2911 K/Pdt/2019) akhirnya menolak gugatan Mustari untuk seluruhnya. Mahkamah Agung juga menghukum Mustari sebagai Pemohon Kasasi untuk membayar semua biaya perkara di semua tingkat peradilan, termasuk biaya kasasi sebesar 500.000 rupiah.

Dengan putusan tersebut, sengketa mengenai Hak Tanggungan atas tanah warisan almarhum Ahmad bin Kade berakhir dengan kemenangan bagi pihak Mustakim, Asriady, Bank Mega, dan KPKNL Parepare. Bagi Mustari, upaya hukum kasasi yang ditempuh tidak berhasil membatalkan sertifikat, hak tanggungan, maupun hasil lelang, sehingga tanah tersebut secara sah telah menjadi milik Asriady selaku pembeli lelang yang sah.

2. Kekuatan pembuktian Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai dasar peralihan hak melalui lelang eksekusi hak tanggungan dalam sengketa waris berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2911 K/Pdt/2019

Sertifikat Hak Milik (SHM) memiliki kedudukan sentral dalam sistem hukum pertanahan Indonesia sebagai alat bukti otentik kepemilikan atas tanah. Sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UU No. 5 Tahun 1960, pendaftaran tanah dilakukan dengan tujuan untuk melindungi kepentingan pemilik tanah dari isu-isu hukum, dalam hal ini perlindungan berfokus pada kepastian hukum dan perlindungan hukum dari pemilik tanah. Atas Undang-Undang tersebut, dibentuklah peraturan turunan yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan tujuan untuk mengatur operasional dari UU No. 5 Tahun 1960. Kemudian sertifikat hak milik dilegitimasi dalam Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 sebagai bukti kepemilikan sah atas tanah, kecuali terbukti sebaliknya.

Menurut Boedi Harsono, sertifikat tanah adalah bentuk perlindungan negara terhadap pemegang hak dengan cara memberikan kekuatan pembuktian penuh mengenai kepemilikan (Harsono, 2003). Hal ini dimaksudkan agar pemegang sertifikat memperoleh jaminan hukum terhadap pihak manapun yang menggugat, kecuali ada bukti nyata yang menunjukkan bahwa sertifikat tersebut diterbitkan secara melawan hukum (Parlindungan, 2009). Pandangan ini diperkuat oleh Maria S.W. Sumardjono, yang menyatakan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan prinsip publikasi negatif yang mengandung unsur positif, yaitu bahwa sertifikat berlaku sebagai bukti hak yang kuat tetapi masih dapat digugat di pengadilan jika terbukti ada cacat (Sumardjono, 2009).

Kedudukan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak dan pihak ketiga yang memperoleh hak secara sah. Sertifikat juga berfungsi menjalankan asas publisitas, karena pendaftaran tanah dimaksudkan agar status hukum tanah dapat diketahui masyarakat luas. Oleh sebab itu, SHM memberikan kepastian

hukum formal bahwa seseorang yang namanya tercantum dalam sertifikat adalah pemegang hak yang sah atas tanah tersebut.

Dalam perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 2911 K/Pdt/2019, Mahkamah menilai bahwa SHM No. 01035 atas nama Mustakim tetap sah karena tidak terbukti adanya cacat hukum dalam proses penerbitannya. Akibatnya, segala perbuatan hukum yang timbul dari keberadaan SHM tersebut, termasuk perjanjian kredit dengan Bank Mega, pembebanan Hak Tanggungan, serta lelang eksekusi melalui KPKNL, juga sah dan mengikat secara hukum. Pertimbangan hakim ini menegaskan bahwa selama tidak terdapat bukti sah bahwa SHM diterbitkan secara melawan hukum, maka SHM tetap memiliki kekuatan pembuktian penuh, dan semua perbuatan hukum yang bersumber darinya harus dilindungi oleh hukum.

Dari perspektif hukum jaminan kebendaan, keberlakuan SHM menjadi sangat penting karena hanya hak atas tanah yang telah terdaftar dan dibuktikan dengan sertifikat yang dapat dikenakan Hak Tanggungan. Hal ini sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang mendefinisikan Hak Tanggungan sebagai hak jaminan yang melekat pada tanah yang digunakan sebagai agunan untuk pelunasan utang tertentu. Dalam hal debitur wanprestasi, Pasal 6 UUHT menegaskan bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak mengeksekusi objek jaminan melalui lelang umum dan memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil lelang tersebut.

Kekuatan eksekutorial Hak Tanggungan ditegaskan pula dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, yang menyebutkan bahwa sertifikat Hak Tanggungan sama kekuatan eksekutorialnya dengan putusan pengadilan yang Inkraacht. Prinsip ini dikenal dengan istilah *parate executie*, yang memungkinkan kreditur mengeksekusi jaminan tanpa harus menunggu putusan pengadilan baru.

Dengan demikian, dalam perkara ini Mahkamah Agung menilai bahwa karena SHM No. 01035 sah, maka pembebanan Hak Tanggungan sah, dan akibat hukumnya adalah eksekusi lelang juga sah. Pertimbangan ini menunjukkan bahwa kepastian hukum administrasi pertanahan lebih diprioritaskan dibanding klaim keperdataan ahli waris yang tidak didukung bukti bahwa sertifikat diterbitkan melawan hukum.

Dalam literatur, Ridwan Khairandy menjelaskan bahwa kepastian hukum dalam hak kebendaan harus memberikan perlindungan kepada pihak ketiga yang memperoleh hak dengan cara sah, meskipun terdapat sengketa internal di antara pemilik sebelumnya (Khairandy, n.d.). Hal ini juga ditegaskan oleh Agus Yudha Hernoko, yang menyatakan bahwa prinsip perlindungan terhadap pihak ketiga beritikad baik merupakan salah satu wujud asas keseimbangan dalam hukum perdata, untuk menghindari ketidakpastian dalam transaksi publik (Agus, 2010).

Dalam konteks hukum acara, dasar hukum eksekusi juga berlandaskan pada Pasal 224 *Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) maupun Pasal 258 *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg), yang memberikan kewenangan kepada ketua pengadilan untuk menjalankan putusan yang bersifat eksekutorial. UUHT kemudian memperkuatnya dengan memberikan titel eksekutorial langsung pada sertifikat Hak Tanggungan. Oleh karena itu, sepanjang SHM sebagai dasar pembebanan Hak Tanggungan sah, maka lelang eksekusi yang dilakukan oleh KPKNL sah dan berkekuatan hukum.

Dari perspektif sengketa waris, kasus ini memperlihatkan adanya ketegangan antara kepastian hukum formal dan keadilan substantif. Di satu sisi, Mustari sebagai ahli waris merasa haknya diabaikan karena objek warisan dijadikan jaminan oleh salah satu ahli waris. Namun di sisi lain, Mahkamah Agung lebih mengutamakan kepastian hukum formal dengan mendasarkan putusannya pada keberlakuan SHM yang sah. Dengan demikian, klaim internal antar ahli waris tidak dapat membatalkan keberlakuan SHM maupun perbuatan hukum yang lahir darinya.

Pertimbangan Mahkamah Agung dalam putusan ini juga sejalan dengan doktrin perlindungan hukum bagi pihak ketiga beritikad baik. Asriady sebagai pembeli lelang harus dilindungi oleh hukum, karena memperoleh hak melalui prosedur lelang yang sah. Prinsip ini penting untuk menjaga stabilitas transaksi tanah dan menghindarkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat luas.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kekuatan pembuktian SHM dalam perkara ini bersifat menentukan terhadap sah atau tidaknya eksekusi Hak Tanggungan. Selama SHM tidak terbukti diterbitkan secara melawan hukum, maka perbuatan hukum yang bersumber darinya, termasuk pengikatan Hak Tanggungan dan pelaksanaan lelang, tetap sah dan mengikat secara hukum. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2911 K/Pdt/2019 menegaskan bahwa kepastian hukum formal dari SHM mengatasi klaim keperdataan waris yang tidak didukung bukti penerbitan sertifikat yang cacat. Dengan demikian, putusan tersebut menegaskan bahwa SHM memiliki kekuatan pembuktian yang menentukan dalam proses peralihan hak melalui eksekusi Hak Tanggungan. Selama tidak terbukti diterbitkan secara melawan hukum, SHM tetap sah dan mengikat, sehingga semua perbuatan hukum yang bersumber darinya juga sah.

KESIMPULAN

Sengketa yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2911 K/Pdt/2019 berawal dari status kepemilikan tanah warisan yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama salah satu ahli waris. SHM sebagai alat bukti kepemilikan tanah memiliki kekuatan hukum yang kuat dan memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegangnya. Dalam konteks perkara ini, SHM menjadi titik sentral yang menentukan sah atau tidaknya perbuatan hukum yang dilakukan, termasuk pengikatan hak tanggungan dan peralihan hak melalui lelang.

Mahkamah Agung dalam putusan tersebut menegaskan bahwa selama tidak ada bukti yang sah bahwa SHM diterbitkan secara melawan hukum, maka sertifikat tersebut tetap sah, dan semua perbuatan hukum yang mengikutinya, termasuk pembebanan Hak Tanggungan dan pelaksanaan lelang eksekusi, juga sah menurut hukum. Pertimbangan ini menunjukkan pentingnya SHM sebagai instrumen kepastian hukum, sekaligus memberikan perlindungan bagi pihak ketiga beritikad baik yang memperoleh hak melalui mekanisme lelang eksekusi.

Berdasarkan analisis putusan, perlu adanya penguatan regulasi dan praktik dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik agar hak para ahli waris lebih terlindungi, khususnya melalui kewajiban pemeriksaan mendalam oleh Badan Pertanahan Nasional terkait status tanah warisan. Selain itu, mekanisme perlindungan hukum bagi ahli waris yang tidak terlibat dalam pembuatan sertifikat juga perlu diperjelas, agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

DAFTAR REFERENSI

- Agus, H. Y. (2010). *Hukum perjanjian: Asas proporsionalitas dalam kontrak komersial*. Kencana.
- Aldjufri, A. R., & Hazhin, U. M. (2024). Analisis keabsahan pembebanan hak tanggungan berupa harta waris tanpa persetujuan ahli waris. *Interdisciplinary Journal on Law, Social Science and Humanities (IDJ)*, 5(1), 84–101.
- Andriano, D., Gufran, G., & Irwansah, D. (2025). Legal protection for creditors in a credit agreement with land certificate rights collateral. *Rawang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(4). <https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i4.1415>
- Arie Herawati, R., Sinaulan, R. L., & Sriwidodo, J. (2024). Analysis of legal protection for third parties as owners of collateral objects of mortgage rights: Case study of Cirebon Religious Court decision number 808/Pdt.G/2021/PA CN. *International Journal of Law and Society*, 2(1), 45–58. <https://doi.org/10.62951/ijls.v2i1.282>

- Bambang Wahyuono, & Haryadi, W. T. (2024). Kepastian hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan atas jaminan hak guna bangunan yang sudah berakhir jangka waktunya. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 14(2), 16–40. <https://doi.org/10.55499/dekrit.v14n2.258>
- Harsono, B. (2003). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Djambatan.
- Khairandy, R. (n.d.). *Hukum perikatan: Asas proporsionalitas dalam kontrak komersial*. FH UII Press.
- Mayasari, I., Kumala, Y. C., & Mustafa, M. E. (2025). Kepastian hukum eksekusi hak tanggungan terkait gugatan ahli waris pemilik objek hak tanggungan. *Case Law: Journal of Law*, 6(1). <https://doi.org/10.25157/caselaw.v6i1.4780>
- Muhaimin, M. (2020). *Metode penelitian hukum*. Mataram University Press.
- Noor, A., Kurniawan, K., Ruhima, A. R. T., Utama, F. P., & Affandy, M. K. (2024). PPAT responsibilities in credit agreements with mortgage guarantee. *International Journal of Science and Society*, 6(3), 226–234. <https://doi.org/10.54783/ijssoc.v6i3.1235>
- Parlindungan, A. P. (2009). *Pendaftaran tanah di Indonesia: Berdasarkan P.P. 24 tahun 1997 dilengkapi dengan peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah*. Mandar Maju.
- Rosiana, D. (2025). Perlindungan hukum bagi pihak ketiga dalam penggunaan hak tanggungan sebagai jaminan. *Jurnal Ilmiah Nusantara (JINU)*, 2(6), 1048–1056. <https://doi.org/10.61722/jinu.v2i6.6539>
- Sakti, G. K., & Silviana, A. (2024). Perlindungan hukum pihak ketiga dari asas *droit de suite* dalam eksekusi hak tanggungan. *Notarius*, 17(1), 189–202. <https://doi.org/10.14710/nts.v17i1.46950>
- Sugianto, K., & Putra, M. F. M. (2022). Tinjauan mengenai kedudukan bank sebagai pihak kreditur pemegang hak tanggungan atas tanah yang musnah akibat bencana alam. *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, 6(3), 10097–10105. <https://doi.org/10.36312/jisip.v6i3.3351>
- Sumardjono, M. S. W. (2009). *Kebijakan pertanahan: Antara regulasi dan implementasi*. Kompas.