

KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DARI OBJEK TANAH WARISAN YANG BELUM DIBAGI BERDASARKAN KUHPERDATA

Alyssa Adelia¹, Ridha Wahyuni²

^{1,2}Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Negara Indonesia
¹2010611135@mahasiswa.upnvj.ac.id, ²wahyuniridha@upnvj.ac.id

ABSTRAK

Permasalahan kompleks sering kali terjadi dalam proses pengalihan harta warisan berupa hak atas tanah waris. Sengketa hukum masih mungkin terjadi pada perjanjian jual beli tanah warisan yang telah mendapat Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT apabila perjanjian tersebut tidak mematuhi persyaratan sesuai ketentuan yang berlaku. Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengetahui konsekuensi dari keabsahan perjanjian jual beli tanah warisan yang belum dibagi berdasarkan Pasal 1320 KUHPERDATA mengenai syarat sah perjanjian. Metode Penelitian ini menggunakan penelitian normatif yang dilakukan dengan studi kepustakaan dan menggunakan sumber data sekunder yang meliputi bahan-bahan hukum primer berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Serta bahan-bahan hukum sekunder yaitu literatur, artikel ilmiah yang relevan, dan putusan pengadilan. Data tersebut kemudian dianalisis menggunakan analisis kualitatif yaitu menganalisa bahan dengan teknik penulisan deskriptif dengan menjabarkan secara terperinci dan sistematis terhadap penyelesaian masalah. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa keabsahan perjanjian Jual beli tanah warisan yang belum dibagi diantara para ahli waris almh WO adalah tidak sah karena salah satu persyaratan perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPERDATA tidak terpenuhi dan ahli waris yang haknya telah dirugikan dapat melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan ataupun ganti rugi.

Kata Kunci : Keabsahan, Perjanjian Jual Beli, Tanah Warisan

ABSTRACT

Complex problems often occur in the process of transferring inherited property in the form of inherited land rights. Legal disputes may still occur in the sale and purchase agreement of inherited land that has received a sale and purchase deed made by a PPAT if the agreement does not meet the requirements in accordance with the provisions of the applicable laws and regulations. The purpose of this research is to analyze and find out the consequences of the validity of the sale and purchase agreement of inherited land that has not been divided based on the legal requirements of the agreement as regulated in Article 1320 of the Civil Code. This research method uses normative research conducted using literature studies and uses secondary data sources, which include primary legal materials in the form of the Civil Code, Government Regulation Number 24 of 1997 concerning land registration, and Law Number 30 of 2004 concerning notary offices. As well as secondary legal materials, namely literature, relevant scientific articles, and court decisions. The data is then analyzed using qualitative analysis, namely analyzing material with descriptive writing techniques by explaining in detail and systematically solving problems. The results of this study indicate that the validity of the agreement to sell and purchase undivided inherited land among the heirs of the late WO is invalid because one of the requirements of the agreement stipulated in Article 1320 of the Civil Code is not fulfilled, and the legal remedies that can be taken by the heirs whose rights have been harmed are to file a lawsuit or receive compensation.

Keywords : *Validity, Sale and Purchase Agreement, Land Inheritance*

I. PENDAHULUAN

Pelaksanaan perjanjian jual beli hak atas tanah warisan seharusnya dilakukan ketika tanah warisan tersebut telah dilakukan pembagian. Hal ini disebabkan untuk memberikan kepastian hukum kepada

perjanjian dengan tercapainya seluruh syarat sah perjanjian serta melindungi pembeli dari penjual yang sewenang-wenang menjual tanpa mengikuti prosedur yang berlaku.

Salah satu fungsi KUHPerdara yang mengatur mengenai harta kekayaan, termasuk mengenai perbuatan-perbuatan hukum pengalihan hak yang terkait dengan perjanjian terdapat dalam Buku III. Selain itu, terdapat aspek penting yang selalu berkaitan dengan perjanjian, yaitu mengenai terpenuhinya persyaratan suatu perjanjian, di mana sudah disusun pada Pasal 1320 bahwa agar sebuah perjanjian dianggap sah maka harus mencapai pemenuhan empat syarat, yakni: 1. *persetujuan dari semua pihak yang terlibat dalam perjanjian*; 2. *kecakapan hukum dari semua pihak yang terlibat untuk membuat perjanjian yang mengikat*; 3. *adanya hal yang menjadi substansi perjanjian*; 4. *Suatu sebab yang tidak terlarang*.

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara, Jual beli mengacu pada perjanjian ketika satu pihak sepakat untuk memberikan kepemilikan suatu benda miliknya sementara pihak lain sepakat untuk memberi pembayaran terhadap harganya (Miru & Pati, 2020).

Faktor utama demi memperoleh perlindungan hukum adalah dengan terpenuhinya kepastian hukum terkait kepemilikan hak atas tanah (Silviana et al., 2020). Pendaftaran untuk mendapatkan hak-hak atas tanah yang bertujuan untuk memperoleh kepastian hukum, dapat bersifat *rechtscadaster*. Istilah *Rechtscadaster* hanya mengacu pada kepemilikan hak. Maka, dalam hal jual beli atas suatu bidang tanah, untuk menjamin kepastian serta ketertiban hukum di dalamnya perlu memenuhi persyaratan formil. Syarat formil ini mencakup bukti kepemilikan tanah dan prosedur peralihannya (Elittrosint, 2020).

Oleh karena itu prosedur peralihannya juga harus sesuai dengan ketentuan hukum yang diberlakukan. Maka, pendaftaran berupa peralihan hak atas tanah akibat perjanjian jual beli dan pembuatan pembuktian berupa akta peralihan hak hanya dapat dilakukan oleh PPAT yang berkewenangan untuk melakukan pembuatan akta otentik (Junaidi Haris, 2020). Hal tersebut telah diatur pada Pasal 37 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah.

Hak milik yang didapatkan karena pewarisan, peralihannya bisa melalui undang-undang maupun menurut wasiat. Dalam pewarisan, manusia bertindak sebagai subjek hukum atau pemangku hak dan kewajiban (Poespasari et al., 2020). Meninggalnya seseorang mempunyai akibat terhadap perwarisannya. Dengan demikian, hukum pewarisan dimulai pada saat seseorang telah meninggal dunia (Suparman, 2022).

Namun, Berbagai permasalahan kerap terjadi dalam proses pengalihan harta warisan berupa hak atas tanah terhadap ahli warisnya dari pewaris. Meskipun prosedur peralihan hak atas tanah telah dijalankan secara benar, tetapi kemudian hari dapat menimbulkan potensi digugat pihak-pihak lainnya yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut.

Hal tersebut berkaitan dengan konsep kepemilikan dalam hal objek harta warisan yaitu kepemilikan bersama yang terikat atas suatu benda atau *gebonden mede-eigendom*. Kepemilikan ini juga dikenal sebagai persatuan boedel (*boedel gemeenschap*) yang berarti satu kesatuan boedel kekayaan termasuk aktiva dan pasivanya. Maka, dapat dikatakan bahwa warisan yang belum dibagi adalah milik semua ahli waris yang lahir sebagai akibat dari peristiwa hukum tertentu, khususnya kematian pewaris karena warisan yang belum dibagi merupakan kepemilikan bersama yang terikat, maka harta warisan di dalamnya juga termasuk ke dalam harta bersama (Bachrudin, 2021).

Oleh karena itu, meskipun peralihan hak atas tanah telah dilaksanakan dengan pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT, sengketa hukum di kemudian hari masih mungkin terjadi. Hal tersebut dikarenakan salah satu pihak yang merasa memiliki hak atas kepemilikan bersama terhadap suatu hak atas tanah, ditambah lagi adanya unsur ketidakcermatan PPAT dalam membuat akta, atau cacat hukum pada akta yang disebabkan oleh kesalahan dalam prosedur pembuatan atau penandatangerannya.

Selain itu, masalah penting yang terkait pada peralihan hak atas tanah warisan adalah sertifikat yang dipegang oleh ahli waris dapat mengalami berbagai masalah, seperti munculnya sengketa hukum yang melibatkan harta warisan ketika sertifikat atas tanah warisan telah dijual oleh salah satu ahli waris meskipun belum dilakukan pembagian. Permasalahan ini sebagaimana yang terjadi di dalam sengketa diantara para ahli waris Sdr. NT dengan para ahli waris lainnya, karena Sdr. NT telah melakukan penjualan tanah itu terhadap pihak lain dengan tidak terdapat persetujuan ahli waris yang lain.

Kasus tersebut, bermula dari WO yang memiliki harta waris (boedel) berupa sebidang tanah seluas 26000 M2 yang terletak di desa Bigo, Kecamatan Kaidipang, Kabupaten Bolaang, Mongondow Utara. WO mempunyai 9 (Sembilan) orang ahli waris yaitu EMT (almh), NT (Tergugat I), TMT, MWT (Penggugat), CPT, BYT (Turut Tergugat III), DDT (Penggugat), BT (Penggugat), CT (Penggugat). Pada tahun 1986, dengan persetujuan dari Para Ahli Waris, telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah waris itu dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 196/Bigo atas nama NT. Kemudian pada tanggal 16 September 2014, NT bersama-sama dengan FF selaku anak NT dan BTY membuat pernyataan yang dimuat dalam Akta Notaris No. 30 Tanggal 16 September 2014 yang intinya menyatakan bahwa Tanah Warisan dengan Sertifikat Hak Milik No. 196/Bigo atas nama NT tersebut merupakan milik bersama sebagai tanah warisan (boedel) yang belum dibagi waris kepada saudara-saudara kandungnya atau Para Ahli Waris yang lainnya. Namun, di akhir tahun 2018 dan awal tahun 2019, NT tanpa sepengetahuan Ahli Waris lainnya telah melakukan pengalihan tanah warisan tersebut yaitu dengan menjual sebagian tanah (boedel) dan telah melakukan penerbitan Akta Jual Beli terhadap tanah warisan tersebut kepada orang lain yaitu JM, GM, SKA, O, SG, DW, dan NH.

Kasus tersebut juga telah mendapat putusan No: 32/PDT.G/2020/PN.KTG, tertanggal 30 September 2020 yang di dalam Putusannya, majelis hakim telah memenangkan para ahli waris lainnya selaku Penggugat, yang dalam pertimbangan hukumnya majelis hakim menilai bahwa perbuatan Jual Beli yang dilakukan oleh NT terhadap Sertifikat Hak Milik No.196/Bigo adalah tidak sah karena tidak mencapai pemenuhan salah satu syarat materiil mengenai perjanjian jual beli yakni bahwa Penjual baru berhak menjual objek tanah warisan adalah semua para ahli waris secara bersama-sama, karena ahli warisnya lebih dari satu orang. Pengalihan hak atas warisan yang belum dibagi dalam kasus tersebut tentu akan menimbulkan akibat-akibat hukum dari perspektif hukum perdata khususnya mengenai status keabsahan perjanjian Jual beli atas tanahnya karena status hukum tanahnya masih terikat dengan ahli waris lainnya.

Sesuai dengan uraian kasus di atas, rumusan permasalahan dalam penelitian ini yaitu: “Bagaimana keabsahan Perjanjian Jual Beli tanah warisan yang belum dibagi diantara para ahli waris almh WO berdasarkan syarat-syarat sah perjanjian yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum perdata dan bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para ahli waris untuk melindungi hak-haknya.”

II. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang dilakukan pada studi ini adalah penelitian hukum normatif yang mengacu pada studi pada norma, nilai, serta Peraturan Perundang-Undangan. Keterbatasan dalam metode penelitian ini terletak pada sumber-sumber bahan hukum yang sudah tidak relevan dengan keadaan sekarang. Pendekatan kasus (*case approach*) digunakan untuk menganalisis kasus yang bersangkutan terhadap isu yang sedang dibicarakan. Digunakannya pendekatan ini karena penelitian ini bertujuan untuk melihat keabsahan dari perjanjian jual beli dari tanah warisan yang belum dibagi diantara para ahli waris almh WO. Terlebih, kasus tersebut juga telah mendapat suatu putusan hukum. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan (*library research*) dan menggunakan sumber data sekunder yang meliputi bahan-bahan hukum primer berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Serta bahan-bahan hukum sekunder yaitu literatur, artikel ilmiah yang relevan, dan putusan pengadilan. Setelah mengumpulkan semua sumber hukum yang relevan, langkah selanjutnya adalah menganalisisnya menggunakan pendekatan kualitatif serta metode analisis *content analysis* atau teknik penulisan deskriptif. Tujuan dari analisis ini adalah untuk memberikan penjelasan yang terperinci dan terstruktur mengenai pemecahan suatu masalah

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Berdasarkan KUHperdata
Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah mengatur hal yang berkaitan dengan perikatan dan telah menjelaskan bahwa perikatan timbul dikarenakan suatu undang-undang ataupun persetujuan. Perikatan yang timbul dari persetujuan antara dua pihak yang diantara mereka saling mengikatkan diri di dalam sebuah perjanjian (Wahyuni & Dalimunte, 2022). Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, seseorang mengikatkan diri terhadap orang lain sehingga mengakibatkan salah satu

pihak atau lebih mempunyai kewajiban atau prestasi kepada pihak lain yang harus dipenuhi. Dalam pasal tersebut, dapat dicermati jika terjadinya perjanjian adalah pada saat kedua belah pihak atau lebih bersepakat untuk mengikat diri mengadakan perjanjian. (Rahim, 2022)

Dalam membuat perjanjian yang melibatkan hak atas tanah, harus mematuhi peraturan hukum yang mengatur regulasi hak atas tanah ataupun harus selaras pada ketentuan hukumnya (Legawantara et al., 2020). Dengan demikian, membuat perjanjian jual beli tanah warisan harus memperhatikan ketentuan mengenai konsep kepemilikan harta warisan. Pasal 573 KUHPerdara telah mengatur bahwa peraturan mengenai pemisahan dan pembagian harta peninggalan dilakukan ketika kepemilikan suatu barang lebih dari satu orang (Adilla, 2022). Sehingga, dapat diketahui jika suatu benda dapat dimiliki lebih dari satu orang, bukan hanya dapat dimiliki oleh satu orang. Benda yang dapat dimiliki oleh lebih dari satu orang tersebut dinamakan sebagai kepemilikan bersama.

Terdapat dua jenis kepemilikan bersama: kepemilikan bersama terikat dan kepemilikan bersama bebas. Kepemilikan bersama terikat merupakan kepemilikan bersama atas suatu benda oleh pemiliknya yang sifat kepemilikannya dibatasi atau diatur oleh hukum yang berbeda atau sebagai akibat dari perjanjian hukum sebelumnya. Sedangkan kepemilikan bersama bebas merupakan bentuk bersama oleh pemilik yang hanya dimotivasi oleh keinginan untuk memiliki secara bersama-sama. Warisan yang belum dibagi, dengan demikian merupakan sebuah harta bersama para ahli waris. Oleh karena itu, untuk dapat mengalihkan warisan, harus dilakukan pembagian terlebih dahulu (Bachrudin, 2021).

Pasal 830 KUHPerdara telah menjelaskan bahwa pewarisan terjadi karena adanya kematian dari seorang Pewaris. Sedangkan dalam Pasal 832 KUHPerdara, ahli waris ditentukan oleh undang-undang, yaitu keluarga sedarah mau itu sah ataupun luar kawin dan suami atau istri yang hidup terlama atau dinamakan ahli waris ab intestato (Suparman, 2022).

Boedel warisan merupakan harta bersama yang terikat sehingga memiliki sifat yang belum terbagi. Untuk membagi boedel warisan, harus terlebih dahulu melewati proses pemisahan untuk menghilangkan kepemilikan Bersama terikat tersebut. Pasal 128 ayat (1) KUHPerdara telah memberikan peraturan mengenai pemisahan harta benda persatuan (boedel) yaitu dengan dibagi menjadi dua bagian, baik diantara suami dan istri atau diantara ahli warisnya. Setelah dilakukan pemisahan, boedel warisan tersebut berubah menjadi harta warisan yang mana merupakan harta yang dibagikan kepada ahli waris (Bachrudin, 2021).

Hukum waris perdata tidak membedakan pembagian ahli waris seperti yang ditentukan oleh hukum adat maupun hukum Islam. Dalam Pasal 852 KUHPerdara, status seseorang sebagai ahli waris dalam hukum waris perdata ditentukan oleh hubungan darah atau perkawinan. (Rogers et al., 2021).

Selain itu, pembagian harta warisan berupa tanah atau peralihan hak karena pewarisan juga telah diatur pada Pasal 4 PP No.4 Tahun 1997 yang menguraikan bahwa agar mempermudah proses pemindahan kepemilikan tanah yang terdaftar, penting untuk menyampaikan kepada Kantor Pertanahan semua dokumen yang dibutuhkan, termasuk sertifikat tanah yang relevan, surat kematian pemilik yang sah, dan bukti tertulis wasiat yang menunjukkan klaim ahli waris atas aset tersebut. Jika hanya ada satu ahli waris, pendaftaran peralihan hak dilaksanakan sesuai dengan Syarat Keterangan Ahli Waris tetapi, apabila ada lebih dari satu ahli waris dilakukan dengan menyertakan Akta Pembagian Harta Bersama (Palupi et al., 2020).

Masalah yang sering muncul dalam jual beli harta warisan adalah tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian khususnya mengenai objek yang diperjanjikan. Apabila satu dari syarat-syarat yang dimaksud tidak tercapai pemenuhannya, berakibat perjanjian yang dibuat tidak sah dan dapat dibatalkan atau dinyatakan batal secara hukum. Syarat sah atau tidaknya perjanjian terbagi atas dua kategori, yakni syarat subyektif dan obyektif. Syarat subyektif mencakup para pihak yang bersepakat dan kecakapannya, sementara syarat obyektif mencakup keberadaan hal khusus serta sebuah sebab yang halal (Yulistian et al., 2021).

Sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara, syarat pertama perjanjian menjadi sah yaitu semua pihak yang terlibat harus sepakat atau mencapai kata sepakat tentang pokok perjanjian. Dalam Pasal 1321 KUHPerdara, suatu perjanjian akan batal jika dibuat dengan khilaf atau ada sebuah paksaan dan penipuan (Yudityastri, 2020).

Kecakapan untuk melakukan suatu tindakan adalah syarat kedua untuk menentukan keabsahan suatu perjanjian. Pasal 1330 KUHPerdara telah menetapkan kondisi di mana seseorang dianggap tidak memiliki kecakapan dalam mengadakan perjanjian apabila: 1. Mereka yang belum mencapai usia

dewasa menurut hukum. 2. Mereka yang mendapatkan perlindungan hukum. 3. Perempuan yang telah menikah sesuai dengan perundangan. Namun, ketentuan ketiga tidak lagi berlaku setelah adanya Pasal 31 UU No. 1 Tahun 1974 mengenai Perkawinan yang menggariskan bahwasanya suami dan istri mempunyai hak dan kedudukan yang sejajar dan sama.

Suatu hal tertentu sebagai syarat ketiga telah diatur oleh pasal 1332 dan 1333 KUHPerdata. Menurut Pasal 1332, yang bisa dikatakan sebagai pokok perjanjian yaitu barang yang bisa diperdagangkan. Sedangkan Pasal 1333 telah mengatur bahwa suatu barang sebagai pokok dalam perjanjian harus ditentukan jenis, jumlah (tidak perlu pasti) untuk ditetapkan atau dihitung.

Suatu sebab yang halal menjadi syarat terakhir. Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPerdata telah menyatakan bahwa suatu sebab dalam perjanjian menjadi tidak halal atau terlarang apabila tidak sejalan dengan undang-undang atau dengan norma etika dan ketertiban sosial sehingga perjanjian itu tidak sah dan tidak berkekuatan dalam hukum.

Perjanjian dianggap sah jika semua persyaratan tersebut terpenuhi. Pihak yang terlibat mempunyai hak untuk mengajukan pembatalan perjanjian apabila syarat subyektif tidak terpenuhi. Namun, selama hakim tidak membatalkan perjanjian atas dasar permintaan salah satu pihak, semua pihak masih terikat dan perjanjian yang telah dibuat masih berlaku. Sedangkan, jika syarat obyektifnya tidak tercapai, perjanjian dapat dibatalkan demi hukum dan dianggap tidak pernah ada (Sakti, 8 C.E.).

Obyek sengketa dari kasus perkara diantara para ahli waris almh WO, yaitu sertifikat hak milik nomor 196 Desa Bigo tahun 1986 atas nama NT. Sertifikat Hak Milik tersebut telah dilakukan pemecahan menjadi beberapa sertifikat akibat terdapatnya Perjanjian jual beli terhadap hak atas tanah dari boedel warisan yang belum dibagi tersebut, yaitu menjadi sertifikat hak milik nomor. 00491/Desa Bigo atas nama JM berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 148/2018 Tanggal 30 November 2018, Sertifikat Hak Milik nomor 000493 Desa Bigo atas nama GM berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 150/2018 Tanggal 30 November 2018, Sertifikat Hak Milik Nomor 00495 Desa Bigo atas nama SKA berdasarkan AJB No. 149/2018 Tanggal 30 November 2018, Sertifikat Hak Milik nomor 00494 Desa Bigo dan Sertifikat Hak Milik nomor 00498 Desa Bigo atas nama O berdasarkan AJB No. 151/2018 Tanggal 30 November 2018, Sertifikat Hak Milik nomor 000492 Desa Bigo atas nama SG berdasarkan AJB No. 152/2018 Tanggal 30 November 2018, Sertifikat Hak Milik nomor 000496 Desa Bigo atas nama DW berdasarkan AJB No. 147/2018 Tanggal 30 November 2018, dan Sertifikat Hak Milik No. 00497/Desa Bigo Tanggal 23 Januari 2019 atas nama NH.

Meskipun tanah warisan pewaris telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 196 Desa Bigo dan dibuat dengan atas nama salah seorang ahli waris (NT), tetapi hak kepemilikan yang seharusnya NT dapatkan secara penuh telah hapus akibat adanya Akta Notaris Nomor 30 tanggal 16 September 2014 yang berisikan pernyataan bersama-sama para ahli waris NT, TMT, MWT, CPT, BYT, DDT, BT, CT, dan ahli waris dari EMT (alm) yang di dalam surat pernyataan tersebut berisikan bahwa Tanah Warisan sertifikat hak milik No. 196/1986 desa Bigo adalah milik bersama sebagai tanah warisan (boedel) yang belum dibagi waris kepada penghadap dan saudara-saudara kandunginya TMT, MWT, CPT, DDT, BT, CT, dan ahli waris dari EMT (alm).

Dalam Pasal 1870 KUHPerdata, Akta notaris berfungsi untuk alat bukti yang penuh, paling kuat, dan sempurna sehingga tidak hanya menjamin keamanan hukum tetapi juga berpotensi mencegah terjadinya sengketa (Melinda & Djajaputra, 2021). Sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan hukum tetap, akta notaris berperan sebagai alat yang mengikat para pihak dalam perjanjian dan memungkinkan keduanya untuk secara sah memenuhi kewajiban yang mereka pegang (Darmawan et al., 2021).

Dengan demikian, dalam konteks hukum perdata tentang pembuktian, akta notaris berfungsi untuk alat bukti otentik yang memiliki kemampuan untuk membuktikan secara penuh. Kemampuan pembuktian ini secara otomatis diberikan pada akta notaris setelah dibuat dilandasi oleh ketentuan UU No. 2 Tahun 2014 mengenai perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 mengenai Jabatan Notaris.

Berdasarkan hal tersebut, akta notaris yang berisikan pernyataan bersama para ahli waris yang telah dibuat dihadapan Notaris Hadijah, SH mempunyai kekuatan mengikat yang penuh dan sempurna sehingga kepemilikan terhadap hak atas tanah dengan Sertifikat nomor 196/1986 yang berlokasi di Desa Bigo masih berstatus kepemilikan Bersama terikat milik seluruh para ahli waris yaitu EMT (almh), NT, TMT, MWT, CPT, BYT, DDT, BT, dan CT.

Karena objek dari jual beli yang dilakukan NT masih berbentuk boedel warisan dan berstatus kepemilikan Bersama terikat, sehingga untuk dapat mengalihkan tanah warisan tersebut, harus membutuhkan persetujuan para ahli waris lainnya. Hal tersebut senada dengan Pasal 1066 KUHPerdara yang menguraikan bahwa tidak ada individu yang diwajibkan untuk menerima harta warisan yang tidak dibagi. Permintaan untuk memisahkan harta warisan dapat diajukan kapan saja, tanpa memedulikan aturan yang mengatur sebaliknya. Walau begitu, masih mungkin untuk mencapai kesepakatan untuk menunda pembagian harta warisan hingga waktu tertentu. Perjanjian tersebut memiliki sifat kontraktual yang terbatas selama lima tahun, meskipun masih ada kemungkinan untuk diperbarui setiap kali masa berlaku berakhir.

Dengan demikian tindakan NT yang melakukan perjanjian jual beli tanah warisan (berdasarkan sertifikat No. 196/1986 a.n. NT) yang belum dibagi antara NT (Tergugat 1) dengan JM (Tergugat 2), GM (Tergugat 3), SKA (Tergugat 4), O (Tergugat 5), SG (Tergugat 6), DW (Tergugat 7), dan NH (Tergugat 8) tidak mencapai pemenuhan syarat sah perjanjian, terutama syarat keempat, yakni suatu sebab yang halal dikarenakan perjanjian tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 1066 KUHPerdara. Selain itu, tindakan NT menjual tanah itu dengan tidak adanya persetujuan para Ahli Waris yang lain telah melanggar ketentuan Pasal 1471 KUHPerdara yang menetapkan ketentuan dalam jual beli yang menyiratkan bahwa penjual wajib memiliki kepemilikan penuh atas barang yang dijual (Assagaf & Franciska, 2021). Maka dari itu, perjanjian jual beli atas Akta Jual Beli tersebut tidak mencapai pemenuhan syarat Objektif sehingga harus dibatalkan demi hukum dan dianggap tidak pernah terjadi.

Hal ini diperkuat dengan adanya Putusan Nomor: 32/Pdt.G/2020/PN.KTG yang mana hakim dalam pertimbangan hukumnya menimbang bahwa perjanjian yang dilakukan oleh NT dengan JM, GM, SKA, O, DW, dan NH tidak sah karena syarat materiil tidak terpenuhi yaitu mengenai jual beli yaitu penjual dari hak atas tanah harus pemilik yang sah.

Jika hanya ada satu pemilik tanah, dia memiliki hak eksklusif untuk menjualnya. Namun, jika terdapat dua pemilik atau lebih, penjualan tanah harus dilakukan secara bersama-sama. Sehingga, perjanjian jual beli yang dijalankan tanpa disetujui oleh para ahli waris menjadi tidak sah dan tidak mengikat. Sehingga hakim memutuskan untuk mengabulkan gugatan Para Penggugat dengan menyatakan bahwa tindakan NT yang menjual tanah sengketa kepada JM, GM, SKA, O, DW, dan NH tidak sah dan tidak mengikat karena tanah tersebut sebenarnya adalah kepemilikan JFT dan WO yang belum dibagi kepada para ahli warisnya.

3.2 Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Para Ahli Waris Lainnya Untuk Melindungi Hak-Haknya Terhadap Tanah Objek Warisan Yang Belum Dibagi

Perlindungan hukum adalah konsep terpisah dalam peran hukum, yang mencakup prinsip bahwa hukum bertujuan untuk memberikan keadilan, ketertiban, kepastian, manfaat, dan ketenteraman (Bintaranny et al., 2020).

Berdasarkan hukum, ahli waris bisa melakukan penuntutan apabila haknya telah dirugikan. Meskipun perjanjian jual beli yang dilaksanakan oleh NT telah menghasilkan Akta Jual Beli yang telah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan telah mengalami pemecahan sertifikat hak milik, para Ahli Waris yang merasa hak mereka telah dilanggar berhak membatalkan penjualan tanah warisan tersebut dengan melakukan penuntutan. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 834 KUHPerdara mengenai *hereditatis petitio*, atau hak ahli waris untuk mengajukan tuntutan hukum demi mendapatkan hak mereka kembali yang telah dilanggar.

Perbuatan melawan hukum yang dijalankan NT membuat perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum. Maka dari itu, menurut Pasal 1265 KUHPerdara, jika sebuah perikatan batal maka akan menghapuskan perikatan di dalamnya dan keadaan akan kembali pada sebelum terjadinya perjanjian. Maka, selanjutnya para ahli waris lainnya dapat segera melakukan pemecahan boedel waris agar dapat memperoleh kepemilikan atas bagian tanah warisan yang telah dibagi tersebut untuk memberikan jaminan perlindungan hukum dan dapat melakukan perbuatan hukum atas bagian tanah warisannya sebagaimana diatur dalam Pasal 1066 KUHPerdara.

Sementara itu, untuk memulihkan kerugian yang telah diderita oleh para ahli waris lainnya akibat perbuatan telah dilakukan oleh NT, maka dapat melakukan langkah yakni; melakukan tuntutan berupa penggantian rugi akibat perbuatan melawan hukum yang dijalankan oleh NT atas tindakan menjual tanah warisan yang belum dibagi tersebut. Mengenai tuntutan ganti rugi ini sudah ditetapkan pada Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan tindakan yang bertentangan dengan hukum sehingga

berakibat pada kerugian bagi pihak lain, maka individu tersebut wajib melakukan penggantian kerugian.

Oleh karena itu, Ahli Waris yang merasa dirugikan oleh perbuatan melawan hukum berupa jual beli tanah warisan yang belum dibagi ini, dapat meminta ganti rugi sebagai upaya pemulihan atas hak-hak yang telah dilanggar dan dirugikan.

IV. SIMPULAN DAN SARAN

4.1 Simpulan

1. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah mengatur syarat sah perjanjian yaitu adanya suatu kesepakatan, cakap hukum, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Syarat suatu sebab yang halal mengatur bahwa sebab dalam perjanjian haruslah tidak dilarang oleh Undang-Undang yang berlaku. Perjanjian jual beli hak atas tanah dari Sertifikat Hak Milik No.196/ Desa Bigo antara NT dengan JM, GM, SKA, O, SG, DW, dan NH yang dilakukan karena Sertifikat Hak Milik tersebut masih merupakan boedel warisan yang belum dibagi adalah tidak sah karena tidak mencapai pemenuhan syarat obyektif, yaitu syarat suatu sebab yang halal karena telah melanggar Pasal 1066 dan Pasal 1471 KUHPerduta. Pasal 1066 menyatakan bahwa tidak ada kewajiban bagi individu untuk menerima harta warisan yang belum dibagi, sementara Pasal 1471 menegaskan bahwa dalam jual beli, penjual harus memiliki kepemilikan penuh atas barang yang dijual. Oleh karena itu, perjanjian tersebut harus dibatalkan demi hukum dan dianggap tidak pernah terjadi.
2. Upaya yang dapat dilakukan oleh para ahli waris untuk melindungi haknya terhadap tanah objek warisan yang belum dibagi antara lain: mengajukan tuntutan hukum ke pengadilan; melakukan pemecahan bodel waris agar dapat memperoleh kepemilikan atas bagian tanah warisan untuk memberikan jaminan perlindungan hukum dan dapat melakukan perbuatan hukum atas bagian tanah warisannya; serta melakukan tuntutan berupa ganti rugi.

4.2 Saran

1. Kepada masyarakat umum apabila mengalami hal serupa dalam kasus penelitian ini, disarankan agar tidak menunda dan segera melakukan pembagian pada boedel warisan atas harta peninggalan yang telah ditinggalkan. Hal tersebut demi tercapainya kepastian hukum dan mencegah timbulnya sengketa hukum. Namun, apabila telah terjadi sengketa hukum, pemulihan hak dapat dilakukan dengan menggugat ke pengadilan dan/atau meminta ganti rugi atas hak-hak yang telah dilanggar.
2. Proses pembagian boedel warisan bisa dilakukan dengan pemisahan boedel terlebih dahulu. Boedel warisan dipisahkan antara atau menjadi $\frac{1}{2}$ bagian yang merupakan harta persatuan dan $\frac{1}{2}$ bagian yang merupakan harta warisan. Harta warisan ini yang akan dibagikan kepada seluruh ahli waris. Pembagian harta warisan kepada seluruh ahli waris harus memperhatikan ketentuan mengenai *legitimatie portie* yaitu bagian yang harus diberikan kepada ahli waris dalam garis lurus menurut undang-undang. Selain itu, berbeda dengan hukum adat atau hukum Islam, hukum perdata tidak membedakan bagian untuk ahli waris laki-laki ataupun perempuan

DAFTAR PUSTAKA

- Adilla, I. A. (2022). Keabsahan Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama Atas Sebidang Tanah Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Yang DIlampai Oleh Penerima Kuasa (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 72/PDT/2018/PT YYK). *Indonesian Notary*, 3(36).
- Assagaf, S. A., & Franciska, W. (2021). Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris. *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, 1(1).
- Bachrudin. (2021). *Kupas Tuntas Hukum Waris KUHPERDATA*. PT Kanisius.
- Bintaranny, K. M., Budiarta, I. N. P., & Arthanaya, I. W. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Bank Pada Perjanjian Kawin dalam Perkawinan Campuran. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(1).
- Darmawan, R., Dewi, A. A. S. L., & Karma, N. M. S. (2021). Perbandingan Kekuatan Hukum Alat Bukti Otentik dan Perjanjian Bawah Tangan (Studi Kasus Perkara Nomor: 939/Pdt.G/2018/PN Dps). *Jurnal Interpretasi Hukum*, 2(1).
- Elittrosint, V. (2020). Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Pengikata Perjanjian Jual Beli

- di Kota Padang. *ALHURRIYAH: Jurnal Hukum Islam*, 5(1).
- HS, S. (2016). *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. RajaGrafindo Persada.
- Junaidi Haris. (2020). Aspek Hukum Pidana Terhadap Pemalsuan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 958K/Pid/2016). *Jurnal Hukum Dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, 1(1).
- Legawantara, M. E. K., Arini, D. G. D., & Suryani, L. P. (2020). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(1).
- Melinda, S., & Djajaputra, G. (2021). Pembuatan Akta Notaris Diluar Wilayah Jabatannya Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 6(7).
- Miru, A., & Pati, S. (2020). *Hukum Perjanjian*. Sinar Grafika.
- Palupi, K. H. I., Widiati, I. A. P., & Arthanaya, I. W. (2020). Kedudukan Hak Atas Tanah Waris Warga Negara Indonesia Yang Berpindah Kewarganegaraan. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(1), 32.
- Poespasari, E. D., Soelistyowati, Agustin, E., & Moechthar, O. (2020). *Kapita Selekta Hukum Waris Indonesia*. Kencana.
- Pribadi, R. W. (2022). Tinjauan Hukum Perdata dan Kompilasi Hukum Islam terhadap Hak Waris Anak dalam Kandungan. *Jurnal Ahwal Al-Syakhsyiyah*, 7(1).
- Putusan Mahkamah Agung No: 32/PDT.G/2020/PN.KTG, (2020).
- Rahim, A. (2022). *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori dan Praktik*. Humanities Genius.
- Rogers, M., Munte, H., & Jawak, J. E. P. (2021). Analisis Yuridis Hak Waris Terhadap Anak Angkat dalam Hukum Adat Batak Simalungun. *Jurnal Rectum*, 3(2).
- Sakti, S. T. I. (8 C.E.). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C di Bawah Tangan. *Jurnal Private Law*, 1.
- Silviana, A., Anami, K., & Waloejo, H. D. (2020). Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah. *Law, Development & Justice Review*, 3(2).
- Suparman, M. (2022). *Hukum Waris Perdata*. Sinar Grafika.
- Wahyuni, R., & Dalimunte, S. N. I. S. (2022). Kedudukan Hukum Perjanjian Di dalam Pendirian Perseroan Terbatas Berbentuk Badan Usaha Mikro dan Kecil Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja. *ACTA DIURNAL Jurnal Hukum Kenotariatan*, 6(1), 57.
- Yudityastri, A. (2020). Klausula Baku dalam Perjanjian Endorsment Dikaitkan dengan Asas Kebebasan Berkontrak. *Jurnal Privat Law*, 8(2).
- Yulistian, P. N., Budiarta, I. N. P., & Arthanaya, I. W. (2021). Hak Waris yang Dilahirkan Melalui Perjanjian Surogasi. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 2(1).