

## Keabsahan Kesepakatan Lisan dalam Pembagian Warisan: Studi Kasus Putusan Nomor 18/PDT.G/2024/PN.MET

Chyntia Felisiane<sup>1</sup>, Pieter E. Latumeten<sup>2</sup>

Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Magister Kenotariatan

chyntiafelisiane@gmail.com, n.pieter@yahoo.co.id

### ABSTRACT

*Inheritance is a legal event involving the transfer of assets from the deceased (the heir) to their successors, who may be related by blood, marriage, or by will. The right to control a parcel of land is generally one of the main interests of heirs. When there is more than one heir, a legal basis is required to formalize the distribution of land rights, which is done through a Deed of Joint Rights Distribution (Akta Pembagian Hak Bersama or APHB) prepared by a Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah or PPAT). This study employs a normative juridical method by examining various theories, concepts, and statutory regulations relevant to the topic, using legal norms as the primary reference. In this research, agreements that are mandated by law must be executed accordingly; failure to do so renders such agreements invalid, null and void by law, and considered as never having been formed. Consequently, the plaintiffs lack a legal basis to request a court order authorizing them to sign the APHB on behalf of the defendants. As a result, the legal status of land ownership cannot be officially transferred to the respective heirs in accordance with the planned distribution. The most significant implication for the parties involved, particularly the plaintiffs, is that the legal status of the inherited land remains unchanged due to the rejection of their claim. The findings of this study indicate that verbal agreements do not have binding legal force for all heirs, and that the legal implication of the court's decision is that the inheritance distribution cannot proceed in the absence of a court order mandating the partition of the land certificate in accordance with the plaintiffs' demands.*

**Keywords:** Heir, Inheritance, Verbal Agreement

### ABSTRAK

Tindakan pewarisan merupakan suatu peristiwa hukum dengan melakukan peralihan harta kekayaan yang dimiliki oleh pewaris kepada ahli warisnya yang berasal dari hubungan darah, perkawinan maupun wasiat. Penguasaan hak atas suatu tanah umumnya merupakan salah satu keinginan yang ingin didapat oleh ahli waris, sedangkan apabila jumlah ahli waris yang ditentukan terdapat lebih dari satu, maka dibutuhkan suatu dasar yang dapat melandasi penguasaan hak atas tanah tersebut melalui Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis normatif dengan mengkaji lebih dalam berbagai teori, konsep, maupun peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan pembahasan dalam penelitian dengan menggunakan sistem norma sebagai acuan utama. Dalam penelitian ini perjanjian yang di dalam prosesnya telah ditentukan oleh undang-undang tersebut harus dapat diterapkan sebagaimana yang telah ditentukan, apabila selanjutnya tidak dilakukan, maka perjanjian-perjanjian tersebut akan menjadi bersifat tidak sah, sehingga dapat menjadi

batal demi hukum dan dianggap tidak pernah dibentuknya suatu kesepakatan perjanjian dan konsekuensi lebih lanjut adalah bahwa para Penggugat tidak memiliki dasar hukum untuk meminta pengadilan menetapkan kuasa bagi mereka dalam menandatangani APHB atas nama para Tergugat, sehingga status hukum kepemilikan tanah tersebut tetap belum dapat dialihkan secara resmi kepada masing-masing ahli waris sesuai dengan pembagian yang telah direncanakan, sehingga implikasi paling berdampak dalam hal ini kepada para pihak, khususnya pihak para Penggugat adalah status tanah warisan tetap berada dalam keadaan hukum yang tidak berubah dengan ditolaknya gugatan yang diajukan. Hasil dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa keabsahan kesepakatan lisan yaitu tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi semua ahli waris dan bentuk implikasi hukum yang timbul dari putusan tersebut terhadap pembagian warisan yaitu tidak dapat dilakukan karena tidak ada keputusan pengadilan yang memerintahkan untuk melaksanakan pemecahan sertifikat sesuai dengan tuntutan para penggugat.

**Kata Kunci :** Ahli Waris, Warisan, Kesepakatan Lisan

## **PENDAHULUAN**

Pada dasarnya, harta warisan merupakan suatu peninggalan (pewarisan) yang diberikan pada saat seseorang meninggal dunia. Tindakan pewarisan ini merupakan suatu peristiwa hukum dengan melakukan peralihan harta kekayaan yang dimiliki oleh pewaris kepada ahli warisnya yang berasal dari hubungan darah, perkawinan, maupun wasiat. Dengan berdasarkan kepada hal tersebut, maka unsur dari dilakukannya suatu pewarisan, adalah dengan terdapatnya seseorang yang meninggal dunia, ahli waris yang mewarisi, dan harta warisan yang di dalamnya meliputi seluruhnya milik pewaris. Umumnya, peralihan harta kepada seluruh ahli waris sering kali mengakibatkan terjadinya kepemilikan bersama secara terikat.

Objek harta warisan yang sering kali ditemukan dalam proses pewarisan salah satunya adalah objek berupa tanah yang memiliki nilai ekonomis tinggi di dalam kehidupan bermasyarakat sehari-hari. Dengan terdapatnya kondisi tersebut, kerap kali memicu timbulnya potensi sengketa di tengah masyarakat maupun pada lingkup keluarga ahli waris. Penguasaan hak atas suatu tanah, umumnya merupakan salah satu keinginan yang ingin didapatkan oleh para ahli waris, sedangkan apabila jumlah ahli waris yang ditentukan terdapat lebih dari satu, maka dibutuhkan suatu dasar yang dapat melandasi penguasaan hak atas tanah tersebut melalui Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuatkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kewenangannya diatur dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

APHB merupakan salah satu dokumen yang digunakan untuk menjadi dasar dalam proses pendaftaran peralihan suatu hak atas harta waris tanah di Kantor Pertanahan setempat. Pengertian dari APHB sendiri dijelaskan sebagai suatu akta yang dibuat oleh PPAT untuk digunakan sebagai bukti yang di dalamnya memuat kesepakatan antara para pemegang hak bersama terhadap pembagian harta warisan

tersebut. Dalam prosesnya, apabila dalam hal ini ahli waris hanya melampirkan Surat Keterangan Waris, maka kepemilikan terhadap tanah tersebut dalam statusnya akan tetap bersifat sebagai kepemilikan bersama dengan ahli waris lainnya. Namun, apabila Akta Pembagian Hak Bersama turut disertakan, hak atas tanah dapat dialihkan menjadi milik perorangan, sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dan dicantumkan dalam akta tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewenangan untuk menyusun dan menerbitkan Akta Pembagian Hak Bersama sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dasar hukum dari pembuatan suatu APHB sendiri tercantum dalam Pasal 111 ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang di dalamnya pada intinya menjelaskan, bahwa akta pembagian warisan dapat dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan yang ditandatangani oleh seluruh ahli waris dengan disaksikan 2 (dua) orang saksi atau dalam bentuk akta notaris. Jika warisan belum dibagi dan ahli waris terdiri dari lebih dari 1 (satu) orang, maka peralihan hak atas tanah akan didaftarkan sebagai kepemilikan bersama, dengan pembagian hak selanjutnya mengikuti ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, apabila dalam pendaftaran peralihan hak turut disertakan akta pembagian waris yang menyatakan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diberikan kepada satu orang penerima warisan, maka peralihan hak akan dicatat langsung atas nama penerima warisan tersebut sesuai dengan ketentuan dalam akta pembagian waris.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, bahwa dalam pembuatan suatu APHB, maka diperlukan persetujuan maupun kesepakatan yang terbentuk di antara para ahli waris di dalamnya. Dalam hal ini, kesepakatan digambarkan sebagai bentuk perjanjian yang di dalamnya mengatur peralihan antara hak dan kewajiban sesuai dengan kesepakatan yang terjalin di antara para pihak terhadap suatu tujuan yang hendak dicapai bersama-sama. Berdasarkan dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) di dalamnya menjelaskan, bahwa suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila di dalamnya mengandung:

1. Kesepakatan para pihak;
2. Kecakapan;
3. Adanya hal yang jelas dan tertentu; dan
4. Klausal yang disepakati harus halal dan tidak bertentangan dengan hukum positif yang berlaku.

Dari keempat persyaratan tersebut, dalam hal ini persyaratan pertama dan kedua merupakan syarat yang bersifat subjektif dikarenakan dalam praktiknya berkenaan dengan subjek di dalam suatu perjanjian. Selanjutnya, dalam hal pada persyaratan ketiga dan keempat merupakan syarat yang bersifat objektif dikarenakan berkenaan dengan objek di dalam suatu perjanjian. Perbedaan antara

kedua jenis persyaratan dalam perjanjian berkaitan dengan konsep batal demi hukum (*nietig/null and void ab initio*) dan dapat dibatalkannya suatu perjanjian (*vernietigbaar/voidable*). Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal dan batal demi hukum. Sebaliknya, apabila yang tidak terpenuhi adalah syarat subjektif, maka perjanjian tersebut masih tetap berlaku hingga ada pembatalan oleh pengadilan. Dengan demikian, keempat syarat sah nya perjanjian menjadi dasar utama bagi lahirnya suatu perikatan hukum yang mengikat para pihak.

Dengan melihat kembali kepada syarat yang bersifat subjektif tersebut, maka setiap orang memiliki hak dan kecakapan untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum, misalnya seperti melakukan sebuah kesepakatan maupun perjanjian, baik dilakukan secara lisan maupun tulisan sebagaimana hal ini didukung dengan ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang di dalamnya memuat pengaturan mengenai asas kebebasan berkontrak. Namun, dalam praktiknya tidak jarang ditemukan keabsahan dari suatu kesepakatan lisan, khususnya dalam proses pembagian warisan masih menjadi perdebatan hukum, terutama ketika sengketa muncul dan hal tersebut perlu dibuktikan secara hukum.

Salah satu contoh dari permasalahan tersebut dapat ditemukan dalam kasus sengketa waris pada Putusan Pengadilan Negeri Metro Nomor 18/Pdt.G/2024/PN.Met. Dalam perkara tersebut, para ahli waris mengklaim telah mencapai kesepakatan lisan mengenai pembagian warisan, namun beberapa ahli waris kemudian menolak untuk menandatangani APHB yang menjadi syarat resmi dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dalam putusannya, pengadilan akhirnya menolak gugatan para penggugat dengan alasan bahwa gugatan yang diajukan mengandung cacat (*obscur libel*).

Berdasarkan latar belakang yang sebelumnya telah dijelaskan di atas, maka telah dirumuskan rumusan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan kesepakatan lisan dalam pembagian warisan menurut hukum positif yang berlaku di Indonesia?
2. Bagaimana bentuk implikasi hukum yang timbul dari Putusan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN.Met terhadap keabsahan kesepakatan lisan dalam pembagian warisan?

## METODE PENELITIAN

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis normatif dengan mengkaji lebih dalam berbagai teori, konsep, maupun peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan pembahasan dalam penelitian dengan menggunakan sistem norma sebagai acuan utama. Dalam menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan keterkaitannya dengan berbagai teori hukum, maka di dalam penulisan ini digunakan spesifikasi penelitian berupa deskriptif analitis dengan upaya untuk mendeskripsikan implikasi

yuridis terhadap topik pembahasan. Adapun, sumber data yang digunakan dalam penulisan ini merupakan data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang dilakukan dengan pengumpulan berbagai buku, dokumen, catatan, dan laporan, maupun perundang-undangan terkait. Data-data tersebut dikumpulkan dengan teknik kepustakaan (*study document*) terhadap berbagai bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan di dalam pembahasan penelitian. Selanjutnya, setelah dikumpulkan, data-data tersebut dianalisis secara kualitatif dengan berfokus kepada permasalahan yang dikaji dengan pendekatan kerangka secara konseptual dan berlandaskan kepada teori-teori yang berkaitan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Keabsahan Kesepakatan Lisan dalam Pembagian Warisan Menurut Hukum Positif yang Berlaku di Indonesia

Kasus di dalam Putusan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN.Met bermula dari sengketa waris antara para ahli waris almarhum Ngadino Hardjo Siswoyo dan almarhumah Idi Ningsih yang meninggalkan dua bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 139/Yosomulyo seluas 8.800 m<sup>2</sup> dan SHM No. 17/Hadimulyo Timur seluas 2.700 m<sup>2</sup> di Kota Metro, Lampung. Berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 31 Oktober 2016 yang telah didaftarkan di Kelurahan Jatimurni dan Kecamatan Pondok Melati, di dalamnya menjelaskan bahwa harta waris tersebut dibagi kepada 13 (tiga belas) ahli waris, yang kemudian berkurang menjadi 12 (dua belas) ahli waris setelah meninggalnya Idi Ningsih pada 26 Oktober 2017. Selanjutnya, para ahli waris mengadakan pertemuan keluarga pada 7 Oktober 2017 di rumah Idiningsih untuk menyepakati pembagian warisan berdasarkan pesan lisan almarhum Ngadino Hardjo Siswoyo. Dalam pertemuan berikutnya pada 30 Juni 2018, para ahli waris sepakat untuk melakukan pemecahan sertifikat tanah menjadi 29 (dua puluh sembilan) bagian dengan pembagian yang telah ditentukan dan kemudian diproses oleh Kantor ATR/BPN Kota Metro.

Agar pembagian tersebut dapat dilakukan sah secara hukum, para ahli waris diharuskan menandatangani APHB di hadapan Notaris/PPAT yang ditunjuk. Pada 5 Maret 2019, sebagian besar ahli waris telah sepakat untuk menandatangani APHB, tetapi Tergugat I (Bakti Prasetyo Nugrahanto) dan Tergugat II (Ely Baharini) menolak menandatangani APHB tanpa alasan yang jelas, meskipun sebelumnya telah menyatakan persetujuan. Para Penggugat dalam hal ini berpendapat bahwa penolakan tersebut bertentangan dengan kesepakatan bersama yang telah dibuat serta fakta bahwa Tergugat I telah membangun rumah makan di tanah bagiannya dan Tergugat II telah membangun fondasi di tanah yang menjadi haknya, yang menunjukkan bahwa mereka secara diam-diam telah menerima bagian mereka.

Dengan terdapatnya penolakan tersebut, maka proses peralihan hak kepada 9 (sembilan) menjadi terhambat, maka ahli waris lainnya (Para Penggugat) mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Metro pada 1 Juli 2024 dengan

Nomor Perkara 18/Pdt.G/2024/PN Met, yang didaftarkan pada 3 Juli 2024. Para Penggugat menuntut agar pengadilan:

1. Menyatakan kesepakatan pembagian warisan sah dan mengikat seluruh ahli waris;
2. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menandatangani APHB di hadapan Notaris/PPAT;
3. Jika Tergugat tetap menolak, memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menandatangani APHB atas nama mereka; dan
4. Menghukum Turut Tergugat II (Kantor ATR/BPN Kota Metro) untuk melaksanakan peralihan hak sertifikat tanah sesuai kesepakatan.

Di sisi lainnya, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi bahwa gugatan Para Penggugat bersifat *obscuur libel*, dengan alasan:

1. Dasar hukum dalam gugatan tidak jelas;
2. Posita dan petitum tidak sesuai dan saling bertentangan, karena dalam posita disebutkan bahwa pembagian waris telah dilakukan berdasarkan wasiat lisan, tetapi dalam petitum Para Penggugat menuntut adanya kesepakatan tertulis; dan
3. Tidak ada bukti perjanjian tertulis yang dapat mengikat para ahli waris, sehingga tidak ada dasar hukum yang cukup kuat untuk menuntut penandatanganan APHB.

Selain itu, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan gugatan balik (rekonvensi) dengan alasan bahwa peralihan hak dan pemecahan sertifikat yang dilakukan oleh Para Penggugat dilakukan secara sepihak tanpa persetujuan semua ahli waris, sehingga dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta. Dalam hal ini, Tergugat I dan Tergugat II juga berpendapat bahwa kesepakatan lisan tidak dapat dijadikan dasar hukum yang sah untuk mengikat semua ahli waris dalam proses peralihan hak atas tanah warisan.

Pada dasarnya, perlu untuk diketahui terlebih dahulu, bahwa di dalam suatu fenomena sengketa waris tidak hanya semata-mata mengacu atau hanya melihat kepada satu aspek hukum saja, dikarenakan di dalamnya terdapat juga aspek-aspek lainnya yang dapat saling berkaitan yang dapat dimulai dari hukum perdata, hukum waris, hukum Islam, maupun hukum adat. Pada hukum perdata sendiri, secara spesifik pada KUHPerduta di dalamnya tidak terdapat klausul yang mengatur mengenai perjanjian secara lisan maupun wasiat secara lisan, dalam hal ini biasanya hanya berlaku di dalam hukum Islam maupun hukum adat. Dengan melihat kepada ketentuan di dalam Pasal 1313 KUHPerduta di dalamnya tidak menyebutkan secara spesifik mengenai "perjanjian secara tertulis", melainkan hanya memberikan definisi terhadap suatu perjanjian dan syarat-syarat sah di dalamnya, sehingga kekuatan

hukum dari jenis perjanjian baik secara lisan maupun tulisan sesungguhnya tidak terletak kepada jenis bentuknya.

Sebagaimana dengan terdapatnya asas kebebasan berkontrak, maka dalam membuat suatu perjanjian sesungguhnya tidak terikat dengan suatu bentuk tertentu selama klausul-klausul di dalamnya memenuhi syarat sah suatu kesepakatan perjanjian yang diatur di dalam KUHPerduta. Adapun, asas kebebasan berkontrak memberikan para pihak kebebasan untuk:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya; dan
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Dengan demikian, sebenarnya perjanjian yang dilakukan secara lisan tanpa dituangkan dahulu dalam bentuk kesepakatan secara tertulis baik yang dibentuk dalam sebuah perjanjian di bawah tangan maupun melalui suatu akta otentik, sudah seharusnya tetap diakui dan sah untuk dilakukan dengan berdasarkan kepada kesepakatan yang terbangun antara para pihak, hanya saja apabila terjadi suatu sengketa hal ini akan sulit untuk dibuktikan. Dengan berdasarkan kepada hal-hal tersebut, terdapat beberapa pengecualian bagi beberapa perjanjian tertentu yang menetapkan dalam pembuatan perjanjiannya harus dilakukan dalam bentuk tertulis berupa akta otentik dalam hal ini akan disebutkan secara spesifik terhadap aspek hak atas tanah, di antaranya adalah:

- a. Perjanjian hibah harus dalam bentuk tertulis dalam akta notaris, kecuali perjanjian hibah hak atas tanah (Pasal 1682 KUHPerduta);
- b. Perjanjian peralihan (khususnya jual beli dan hibah) hak atas tanah, kecuali melalui lelang, untuk tanah-tanah yang sudah terdaftar harus dalam bentuk tertulis dalam akta pejabat pembuat akta tanah (Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997);
- c. Perjanjian peralihan (khususnya perjanjian jual beli dan hibah) hak milik atas tanah satuan rumah susun, kecuali melalui lelang, harus dalam bentuk tertulis dalam akta pejabat pembuat akta tanah (Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997);
- d. Perjanjian pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dengan lelang harus dalam bentuk tertulis dalam akta pejabat pembuat akta tanah (PP Nomor 24 Tahun 1997)

Dengan demikian, perjanjian yang di dalam prosesnya telah ditentukan oleh undang-undang tersebut harus dapat diterapkan sebagaimana yang telah ditentukan, apabila selanjutnya tidak dilakukan, maka perjanjian-perjanjian tersebut akan menjadi bersifat tidak sah, sehingga dapat menjadi batal demi hukum dan dianggap tidak pernah dibentuknya suatu kesepakatan perjanjian.

## **Implikasi Hukum yang Timbul dari Putusan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN.Met Terhadap Keabsahan Kesepakatan Lisan dalam Pembagian Warisan**

Pada Pasal 1320 KUHPerdara, di dalamnya menetapkan syarat sahnya suatu perjanjian tanpa menentukan secara spesifik mengenai bentuk yang harus digunakan, sehingga dalam hal ini masyarakat memiliki kebebasan untuk menyusun perjanjian dalam bentuk lisan maupun tertulis. Pada dasarnya, perjanjian lisan tetap dianggap sah sepanjang memenuhi unsur yang diatur dalam pasal tersebut dan tidak terdapat ketentuan perundang-undangan yang mewajibkan perjanjian dalam bentuk tertulis. Dengan demikian, perjanjian lisan memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak, sehingga apabila di kemudian hari terjadi wanprestasi, perjanjian tersebut tetap dapat dijadikan dasar untuk menyatakan adanya pelanggaran.

Dalam kehidupan sehari-hari, perjanjian lisan sering digunakan, terutama dalam transaksi sederhana yang tidak menimbulkan risiko atau kerugian besar bagi para pihak. Tidak seperti perjanjian tertulis yang dapat dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan atau akta otentik, perjanjian lisan tidak memiliki dokumentasi tertulis yang dapat dijadikan alat bukti kuat jika timbulnya suatu sengketa. Oleh karena itu, penggunaan perjanjian lisan dalam kesepakatan yang berpotensi menimbulkan konsekuensi hukum dan kerugian yang besar memiliki risiko tinggi, terutama jika salah satu pihak kemudian menyangkal atau tidak mengakui adanya perjanjian tersebut.

Dalam terjadinya suatu hubungan hukum, sudah merupakan suatu hal yang lumrah terjadi apabila timbulnya risiko hukum di dalamnya, baik hal tersebut timbul dari pihak-pihak yang terlibat di dalamnya, maupun faktor berupa *force majeure* yang terjadi di luar kontrol para pihak. Sebagaimana hal ini pun terjadi dalam Putusan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN.Met, dalam hal ini perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang dengan sengaja tidak memenuhinya atas kesepakatan bersama antara para ahli waris merupakan perbuatan Wanprestasi (ingkar janji), sehingga para Penggugat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Metro pada 1 Juli 2024 dengan Nomor Perkara 18/Pdt.G/2024/PN Met, yang didaftarkan pada 3 Juli 2024.

Implikasi hukum dari Putusan Pengadilan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN.Met adalah, gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena mengandung cacat (*obscuur libel*), yaitu berupa ketidakjelasan dalam dalil gugatan, pertentangan antara posita dan petitum, serta tidak adanya dasar hukum yang kuat untuk memaksa para Tergugat menandatangani APHB. Oleh karena itu, dengan terdapatnya putusan tersebut, para Penggugat tidak dapat memaksa Tergugat I dan Tergugat II untuk menandatangani APHB, sehingga proses peralihan hak atas 29 (dua puluh sembilan) sertifikat tanah warisan menjadi atas nama masing-masing ahli waris tidak dapat dilakukan melalui jalur hukum yang diajukan dalam perkara ini. Adapun, putusan tersebut menegaskan bahwa kesepakatan lisan dalam pertemuan keluarga tidak memiliki kekuatan hukum yang

cukup untuk mengikat seluruh ahli waris, terutama karena tidak dituangkan dalam perjanjian tertulis yang disepakati secara resmi oleh semua pihak. Konsekuensi lebih lanjut adalah bahwa para Penggugat tidak memiliki dasar hukum untuk meminta pengadilan menetapkan kuasa bagi mereka dalam menandatangani APHB atas nama para Tergugat, sehingga status hukum kepemilikan tanah tersebut tetap belum dapat dialihkan secara resmi kepada masing-masing ahli waris sesuai dengan pembagian yang telah direncanakan, sehingga implikasi paling berdampak dalam hal ini kepada para pihak, khususnya pihak para Penggugat adalah status tanah warisan tetap berada dalam keadaan hukum yang tidak berubah dengan ditolaknya gugatan yang diajukan.

## KESIMPULAN

Berdasarkan penulisan yang sebelumnya telah disampaikan di atas, maka terdapat kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengadilan Negeri Metro menolak gugatan Para Penggugat karena dinilai mengandung cacat (*obscuur libel*), yaitu adanya ketidakjelasan dalam perumusan gugatan, pertentangan antara posita dan petitum, serta tidak adanya dasar hukum yang cukup kuat untuk memaksa para Tergugat menandatangani APHB. Dalam hal ini, gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil dalam hukum acara perdata karena tidak secara jelas merinci dasar hukum yang digunakan untuk menuntut Para Tergugat melakukan penandatanganan APHB;
2. Pengadilan menilai bahwa kesepakatan lisan yang dibuat dalam pertemuan keluarga tanggal 7 Oktober 2017 tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi semua ahli waris. Pada dasarnya, dalam hukum perdata, sebuah perjanjian waris yang mengatur pembagian harta harus dibuat secara tertulis dalam bentuk akta otentik, yang melibatkan persetujuan seluruh ahli waris dan disahkan oleh pejabat yang berwenang;
3. Para Penggugat mendalilkan bahwa para Tergugat telah melakukan wanprestasi karena menolak menandatangani APHB, tetapi pengadilan menilai bahwa tidak ada perjanjian tertulis yang dapat menjadi dasar klaim wanprestasi. Dalam hal ini dinilai bahwa, wanprestasi hanya dapat terjadi apabila ada perjanjian yang sah dan tertulis, sehingga tanpa dokumen yang jelas, tidak ada kewajiban hukum bagi para Tergugat untuk menandatangani APHB; dan
4. Dengan tidak diterimanya gugatan, maka proses balik nama sertifikat tanah warisan ke atas nama masing-masing ahli waris tidak dapat dilakukan melalui jalur hukum dalam perkara ini. Dengan demikian, Turut Tergugat II (Kantor ATR/BPN Kota Metro) tidak dapat menjalankan proses peralihan hak karena tidak ada keputusan pengadilan yang memerintahkan mereka untuk melaksanakan pemecahan sertifikat sesuai dengan tuntutan Para Penggugat.

## **SARAN**

Berdasarkan kesimpulan maupun penulisan yang sebelumnya telah disampaikan di atas, maka terdapat saran sebagai berikut:

1. Pada dasarnya, putusan NO merupakan putusan yang di dalamnya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena gugatannya mengandung cacat formil atau tidak jelas. Dalam hal ini dapat diartikan bahwa, gugatan tersebut tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil atau tidak jelas, sehingga tidak ditindaklanjuti untuk diperiksa maupun diadili. Kendati demikian, para Penggugat masih memiliki hak untuk mengajukan gugatan ulang dengan perbaikan untuk perkara yang sama selama belum nebis in idem atau daluwarsa, asalkan di dalam gugatan ulang yang diajukan tersebut memperjelas dasar hukum dalam mengajukan klaim gugatan. Atau, sebelum gugatan ulang diajukan, dapat juga ditempuh melalui jalur mediasi, mengingat permasalahan dalam putusan merupakan permasalahan warisan; dan
2. Apabila para Tergugat tetap menolak menandatangani APHB, maka para Penggugat dapat mempertimbangkan membuat perjanjian tertulis baru yang mengikat seluruh ahli waris, atau dilakukan dengan mengajukan permohonan penetapan waris di Pengadilan Agama atau Pengadilan Negeri setempat.

# As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga

Volume 7 Nomor 3 (2025) 15 - 26 E-ISSN 2656-8152 P-ISSN 2656-4807

DOI: 10.47476/assyari.v7i3.7971

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Adji, H. (2014). *Merajut pemikiran dalam dunia notaris dan PPAT*. Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti.
- Ali, Z. (2010). *Pelaksanaan hukum waris di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim, H. S. (2003). *Hukum kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soebekti, R., & Tjitrisadibio, R. (1976). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) (Burgelijk Wetboek) (Cetakan ke-8)*. Jakarta: Pradya Paramita.
- Soekanto, S. (2005). *Pengantar penelitian hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press.
- Soekanto, S. (2010). *Pengantar penelitian hukum*. Jakarta: UI Press.
- Sofyan, S. (2011). *Beberapa dasar teknik pembuatan akta (khusus warisan)*. Medan: Pustaka Bangsa.
- Sunggono, B. (2016). *Metodologi penelitian hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Syaifuddin, M. (2012). *Hukum kontrak: Memahami kontrak dalam perspektif filsafat, teori, dogmatik, dan praktik hukum*. Bandung: CV Mandar Maju.

### Jurnal

- Harefa, B. D. S., & Tuhana. (2016). Kekuatan hukum perjanjian lisan apabila terjadi wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 44/Pdt.G/2015/PN.YYK). *Private Law*, 4(2), 117.
- Nasution, S., & Ilham, M. (2022). Kekuatan hukum wasiat secara lisan menurut hukum adat Batak. *Jurnal Notarius: Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU*, 1(1), 115.
- Wijayanti, T. (2021). Kekuatan hukum perjanjian tidak tertulis atau perjanjian lisan. *Tulisan Hukum UJDIH BPK Perwakilan Provinsi Jawa Tengah*, 4.

### Artikel Online

- Margono Surya & Partners. (n.d.). *Kekuatan hukum perjanjian lisan*. MSP Lawfirm. Diakses dari <http://www.msplawfirm.co.id/kekuatan-hukum-perjanjian-lisan/>

### Skripsi

- Chrismetin, L. (2019). *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) terhadap pembagian waris dalam hukum Islam atas tanah dan bangunan di Kabupaten Brebes (Skripsi)*. Fakultas Hukum, Universitas Pancasakti, Tegal.

### Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.

# *As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga*

Volume 7 Nomor 3 (2025) 15 - 26 E-ISSN 2656-8152 P-ISSN 2656-4807

DOI: 10.47476/assyari.v7i3.7971

Indonesia. (1997). *Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.*