JURNAL LOCUS: Penelitian & Pengabdian
Volume 5 No. 4 April 2026
E-ISSN 2829-7334| P-ISSN 2829-5439
Hompage: https://locus.rivierapublishing.id/index.php/jl

Batasan Kebebasan Berkontrak dan Hukum Waris dalam Penyelesaian Sengketa Harta Waris Berupa Tanah Tak Terbagi Melalui Akta Perdamaian (Dading)

Aliza Sakinah, Sahat Simarmata*, Ester Stefany Sahelangi
Universitas Pelita Harapan, Indonesia
Email: sahatps@yahoo.com*

Keywords:
freedom of contract; forced heirship; settlement deed; inheritance land; land registration.

Abstract
This study is motivated by the high potential for disputes over undivided inherited land and the use of settlement deeds (dading) which often conflict with inheritance law, particularly regarding forced heirship (legitieme portie). This study aims to analyze the validity of settlement deeds that override legitieme portie and their legal consequences on land title registration and protection for disadvantaged heirs. This study employs a normative legal method with statutory and conceptual approaches, supported by analysis of Supreme Court jurisprudence (Supreme Court Decision No. 1125 K/Pdt/2001, No. 2686 K/Pdt/1992, and No. 390 PK/Pdt/2010). The findings indicate that settlement deeds violating legitieme portie fail to meet the objective requirements of a valid contract (Article 1320 in conjunction with Article 1337 of the Indonesian Civil Code), rendering them null and void and invalid as a legal basis. Consequently, land title transfers based on such deeds are administratively defective and subject to cancellation. Legal protection for affected heirs can be pursued through civil litigation (unlawful act) and administrative remedies (cancellation of certificates at the National Land Agency or lawsuits in the State Administrative Court). The implication of this research confirms that freedom of contract has limits and cannot override mandatory legal provisions, providing guidance for notaries, land authorities, and judges in assessing the validity of settlement deeds over inherited land.

Kata Kunci:
kebebasan berkontrak legitieme portie, akta perdamaian, tanah waris, pendaftaran tanah

Abstrak
Penelitian ini dilatarbelakangi oleh tingginya potensi sengketa tanah waris yang belum terbagi serta penggunaan Akta Perdamaian (dading) sebagai instrumen penyelesaiannya yang kerap berbenturan dengan hukum waris, khususnya terkait hak mutlak (legitieme portie). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan akta perdamaian yang mengesampingkan legitieme portie serta akibat hukumnya terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah dan perlindungan bagi ahli waris yang dirugikan. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, serta didukung analisis yurisprudensi Mahkamah Agung (Putusan MA No. 1125 K/Pdt/2001, No. 2686 K/Pdt/1992, dan No. 390 PK/Pdt/2010). Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta perdamaian yang melanggar legitieme portie tidak memenuhi syarat objektif perjanjian (Pasal 1320 jo. Pasal 1337 KUHPerdata) sehingga batal demi hukum dan tidak sah sebagai alas hak. Akibatnya, pendaftaran peralihan hak atas tanah yang didasarkan

pada akta tersebut menjadi cacat administratif dan dapat dibatalkan. Perlindungan hukum bagi ahli waris yang dirugikan dapat ditempuh melalui gugatan perdata (Perbuatan Melawan Hukum) dan upaya administrasi (pembatalan sertipikat di BPN atau gugatan ke PTUN). Implikasi penelitian ini menegaskan bahwa kebebasan berkontrak memiliki batas dan tidak dapat melanggar hukum yang bersifat imperatif, serta memberikan pedoman bagi notaris, BPN, dan hakim dalam menilai keabsahan akta perdamaian atas tanah waris.

PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan yang sangat fundamental dalam tata kehidupan masyarakat Indonesia, baik ditinjau dari dimensi ekonomi, sosial, maupun yuridis. Untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah, Hukum Tanah Nasional yang berpijak pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 menggariskan prinsip pendaftaran tanah secara tertib (Agung, 2016; Aini & Millati, 2021; Andri & Djuariah, 2022). Ketika pemegang hak atas tanah meninggal dunia, status tanah tersebut beralih menjadi harta peninggalan (*boedel waris*) yang sifatnya belum terbagi. Secara hukum pertanahan, demi menjaga validitas data yuridis dan fisik pada buku tanah, peralihan hak karena pewarisan ini harus mencerminkan kejelasan subjek (siapa ahli waris yang sah) dan objek (batas dan luas tanah) (Anshori & Afriana, 2023; Harahap, 2008; Hutapea et al., 2025).

Dalam dinamikanya, tanah warisan yang belum terbagi sangat rentan memicu sengketa kepemilikan maupun penguasaan fisik di antara para ahli waris. Hukum perdata memberikan jalan keluar melalui instrumen hukum kontrak, yakni pembuatan Akta Perdamaian (*dading*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1851 KUHPerdata (Indonesia, 2011; Mukti, 2023; Mulyana, 2022). Kesepakatan ini dilindungi oleh asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUHPerdata), yang memberikan keleluasaan bagi para ahli waris untuk mengatur sendiri cara penyelesaian sengketa, baik berupa skema pembagian proporsi hak, pemecahan sertifikat, hingga pelepasan hak atas tanah tersebut kepada salah satu pihak. Secara normatif, sebuah akta perdamaian diharapkan dapat memutus konflik sekaligus menjadi alas hak yang sah untuk melakukan proses administrasi peralihan hak di Kantor Pertanahan (Rasyad, 2019; Salim, 2006; Situmorang, 1993).

Namun, realitas di lapangan menunjukkan adanya friksi antara instrumen kontrak tersebut dengan kaidah-kaidah imperatif dalam hukum pertanahan dan hukum keluarga (Subekti, 1990). Kerap kali, asas kebebasan berkontrak dijadikan tameng oleh sebagian ahli waris untuk membuat akta perdamaian yang mereduksi atau mengesampingkan prosedur formal pertanahan dan hak mutlak kewarisan (Brooker & Lavers, 2016; Sulistianingsih & Fibriani, 2023; Utami, 2020). Ditemukan praktik di mana akta *dading* disepakati untuk membagi atau mengalihkan hak atas tanah waris tanpa lebih dahulu memperjelas penetapan ahli waris secara tuntas, melanggar *legitieme portie* (bagian mutlak), atau mengeksklusi ahli waris tertentu (Alexander, 2020; Sourdin et al., 2020).

Dari perspektif hukum tanah, kondisi ini melahirkan kecacatan yuridis. Akta perdamaian yang lahir dari kebebasan berkontrak yang kebablasan justru menciptakan ketidakpastian hukum baru atas status tanah tersebut (Harsono, 2008; Pelikan, 2015). Kantor Pertanahan sering kali dihadapkan pada dilema ketika harus memproses pendaftaran peralihan hak atau pemecahan bidang tanah yang didasarkan pada akta *dading* yang substansinya bertentangan dengan hukum waris yang berlaku. Jika akta tersebut tetap dieksekusi, hal ini berisiko

memunculkan cacat administrasi pertanahan yang dapat digugat di kemudian hari, merusak esensi pendaftaran tanah itu sendiri. Sebaliknya, jika ditolak, penyelesaian sengketa masyarakat menjadi terhambat.

Oleh karena itu, diperlukan telaah lebih lanjut mengenai bagaimana hukum pertanahan meletakkan batasan terhadap asas kebebasan berkontrak dalam penyelesaian sengketa tanah waris. Analisis integratif antara hukum tanah sebagai landasan objek materialnya, hukum waris sebagai penentu subjek haknya, dan hukum kontrak sebagai instrumen penyelesaiannya, sangat krusial untuk menemukan formulasi akta perdamaian yang sah secara keperdataan dan *executable* (dapat dieksekusi) secara administrasi pertanahan.

Urgensi penelitian ini menjadi sangat tinggi mengingat tingginya angka sengketa tanah waris di Indonesia yang diselesaikan melalui akta perdamaian, namun seringkali menimbulkan sengketa baru di kemudian hari karena akta tersebut dibuat tanpa melibatkan seluruh ahli waris atau mengesampingkan hak mutlak (legitieme portie) ahli waris tertentu. Berdasarkan data dari Mahkamah Agung, sengketa kewarisan dan pertanahan menduduki peringkat tertinggi dalam perkara perdata yang diajukan ke pengadilan setiap tahunnya. Praktik di lapangan menunjukkan bahwa asas kebebasan berkontrak sering dijadikan tameng oleh sebagian ahli waris untuk membuat akta perdamaian yang mereduksi atau mengesampingkan prosedur formal pertanahan dan hak mutlak kewarisan. Tanpa pemahaman yang mendalam tentang batasan kebebasan berkontrak dalam konteks waris, risiko ketidakpastian hukum dan pelanggaran hak ahli waris akan terus berulang. Oleh karena itu, penelitian ini mendesak untuk dilakukan guna memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam sengketa tanah waris, serta menjadi pedoman bagi notaris, BPN, dan hakim dalam menilai keabsahan akta perdamaian.

Kebaruan penelitian (novelty) ini terletak pada empat hal utama. Pertama, penelitian ini mengintegrasikan tiga bidang hukum sekaligus (hukum kontrak, hukum waris, dan hukum pertanahan) dalam satu kerangka analisis yang komprehensif, yang masih jarang dilakukan dalam literatur yang ada. Kedua, penelitian ini menggunakan analisis yurisprudensi Mahkamah Agung (Putusan MA No. 1125 K/Pdt/2001, No. 2686 K/Pdt/1992, dan No. 390 PK/Pdt/2010) untuk memperkuat argumentasi normatif tentang batasan kebebasan berkontrak dalam konteks waris, sehingga tidak hanya bersifat doktrinal tetapi juga berbasis pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Ketiga, penelitian ini secara spesifik menganalisis akibat hukum akta perdamaian yang cacat legitieme portie terhadap pendaftaran peralihan hak di BPN, termasuk upaya pembatalan sertipikat secara administratif maupun melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Keempat, penelitian ini menawarkan rekomendasi praktis yang terstruktur bagi notaris, BPN, dan ahli waris dalam pembuatan dan pengesahan akta perdamaian atas tanah waris, sehingga dapat mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

Berdasarkan latar belakang tersebut, tujuan utama penelitian ini adalah untuk menganalisis keabsahan Akta Perdamaian (dading) atas pembagian tanah waris yang mengesampingkan hak mutlak (legitieme portie) ahli waris ditinjau dari batasan asas kebebasan berkontrak dan syarat sah perjanjian, serta untuk menganalisis akibat hukum terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang didasarkan pada akta perdamaian yang cacat legitieme portie dan upaya perlindungan hukum bagi ahli waris yang dirugikan. Manfaat teoretis penelitian ini adalah untuk memperkaya khasanah ilmu hukum, khususnya dalam memahami hierarki dan batasan asas-asas hukum perdata (kebebasan berkontrak, pacta sunt servanda) ketika berhadapan dengan ketentuan hukum yang bersifat imperatif (legitieme portie). Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan

kontribusi bagi notaris dalam merumuskan klausula akta perdamaian yang sah secara hukum, bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melakukan verifikasi alas hak peralihan karena waris, bagi hakim dalam memutus sengketa yang berkaitan dengan akta perdamaian dan legitieme portie, serta bagi masyarakat (ahli waris) dalam memahami hak-hak mereka yang tidak dapat dikurangi melalui kesepakatan perdamaian.

Rumusan masalah berdasarkan uraian latar belakang di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: 1) Bagaimana keabsahan Akta Perdamaian (dading) atas pembagian tanah waris yang mengesampingkan hak mutlak (legitieme portie) ahli waris ditinjau dari batasan asas kebebasan berkontrak dan syarat sah perjanjian? 2) Apa akibat hukum terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang didasarkan pada Akta Perdamaian yang cacat *Legitimate Portie*, dan bagaimana upaya pelindungan hukum bagi ahli waris yang dirugikan?

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif (*normative legal research*), yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Pemilihan jenis penelitian ini didasarkan pada fokus kajian yang mengkaji asas-asas hukum, kaidah hukum positif, serta sinkronisasi peraturan perundang-undangan, khususnya yang berkaitan dengan persinggungan antara asas kebebasan berkontrak dalam hukum perdata, perlindungan hak mutlak (*legitieme portie*) dalam hukum waris, dan prinsip kepastian hukum dalam pendaftaran tanah.

Pendekatan Penelitian

Untuk menjawab rumusan masalah yang ada, penelitian ini menggunakan dua pendekatan utama, yakni pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Dalam hal ini, fokus telaah ditujukan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selanjutnya, pendekatan konseptual dilakukan dengan beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini secara spesifik digunakan untuk menganalisis konsep asas kebebasan berkontrak, konsep keabsahan perjanjian (*dading*), konsep *legitieme portie*, serta konsep kepastian hukum dalam hukum tanah nasional.

Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini diklasifikasikan menjadi tiga kategori utama, yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer merupakan rujukan utama yang bersifat otoritatif dan memiliki kekuatan hukum mengikat. Dalam penelitian ini, instrumen tertulis yang menjadi bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta berbagai peraturan perundang-undangan lain yang relevan dengan administrasi peralihan hak atas tanah. Selain regulasi tertulis, bahan hukum primer dalam penelitian ini juga secara kuat bersandar pada yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkrah*). Putusan pengadilan memegang

peranan krusial sebagai cerminan realitas hukum (*das sein*) dan penegasan sikap hukum hakim terkait sengketa kewarisan. Beberapa putusan yang dijadikan rujukan analisis utama di antaranya adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/2001 , Putusan Mahkamah Agung Nomor 2686 K/Pdt/1992 , serta Putusan Mahkamah Agung Nomor 390 PK/Pdt/2010. Yurisprudensi tersebut digunakan untuk menelaah secara spesifik persinggungan antara keabsahan akta perdamaian, batas asas kebebasan berkontrak, dan perlindungan terhadap *legitieme portie* ahli waris.

Sementara itu, untuk memberikan penjelasan yang komprehensif terhadap kerangka hukum primer, penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder. Bahan hukum sekunder mencakup literatur akademik, buku teks, jurnal ilmiah, doktrin atau pendapat para pakar hukum, serta hasil-hasil penelitian terdahulu yang mengkaji isu-isu seputar hukum kontrak, hukum waris, dan hukum tanah.

Sebagai pelengkap, penelitian ini juga memanfaatkan bahan hukum tersier yang berfungsi memberikan petunjuk teknis maupun penjelasan definisional terhadap istilah-istilah di dalam bahan hukum primer dan sekunder, seperti penggunaan Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah studi kepustakaan (*library research*). Penulis melakukan penelusuran, inventarisasi, studi dokumen, serta klasifikasi terhadap peraturan perundang-undangan, literatur akademik, dan bahan pustaka lainnya yang memiliki relevansi dengan objek sengketa tanah waris, akta perdamaian (*dading*), dan administrasi pertanahan.

Teknik Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode penalaran deduktif. Analisis dilakukan secara preskriptif, di mana peneliti tidak hanya mendeskripsikan kondisi hukum yang ada, tetapi juga memberikan argumentasi, penilaian, dan rekomendasi mengenai bagaimana seharusnya (apa yang benar dan seyogianya dilakukan) hukum diterapkan dalam menilai keabsahan akta *dading* atas tanah waris dan bagaimana perlindungan hukum administrasi pertanahannya dijalankan.

Hasil dan Pembahasan

Keabsahan Akta Perdamaian (*Dading*) atas Pembagian Tanah Waris yang Mengesampingkan *Legitieme Portie* Ditinjau dari Asas Kebebasan Berkontrak dan Syarat Sah Perjanjian

Dalam praktik penyelesaian sengketa keluarga, Akta Perdamaian (dading) sering kali dipilih sebagai instrumen resolusi konflik yang cepat dan tertutup. Berdasarkan Pasal 1851 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perdamaian adalah suatu persetujuan di mana kedua belah pihak, dengan menyerahkan, menjanjikan, atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung atau mencegah timbulnya suatu perkara. Pembuatan persetujuan ini ditopang oleh pilar utama hukum kontrak, yakni asas kebebasan berkontrak (beginsel der contractsvrijheid) yang termaktub dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. Asas ini memberikan otonomi bagi para ahli waris untuk secara mandiri menentukan format, proporsi pembagian, hingga mekanisme peralihan hak atas tanah warisan yang belum terbagi (boedel waris).

Namun demikian, doktrin hukum perjanjian secara tegas menyatakan bahwa asas kebebasan berkontrak bukanlah asas yang absolut atau tanpa batas. Kebebasan yang dimiliki

oleh para ahli waris dalam merumuskan klausula perdamaian dibatasi oleh pagar-pagar yuridis yang bersifat imperatif (dwingend recht). Batasan fundamental ini tertuang dalam Pasal 1337 KUHPerdata yang menggariskan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Dalam konteks pewarisan tanah, undang-undang telah menetapkan aturan yang bersifat memaksa guna melindungi hak-hak keperdataan ahli waris langsung, salah satunya adalah ketentuan mengenai bagian mutlak atau legitieme portie. Berdasarkan Pasal 913 KUHPerdata, legitieme portie adalah suatu bagian dari harta peninggalan yang harus diberikan kepada para ahli waris dalam garis lurus menurut undang-undang, di mana pewaris tidak diperbolehkan menetapkan sesuatu, baik selaku pemberian antara yang masih hidup maupun selaku wasiat, yang dapat mengurangi bagian mutlak tersebut. Jika pewaris saja secara hukum dibatasi kewenangannya untuk mengesampingkan legitieme portie, maka secara mutatis mutandis, para ahli waris juga tidak memiliki kapasitas hukum untuk menciptakan kesepakatan (termasuk melalui dading) yang mencederai hak mutlak ahli waris lainnya, terutama tanpa persetujuan eksplisit dari ahli waris yang bersangkutan.

Untuk menilai keabsahan sebuah Akta Perdamaian yang mengesampingkan legitieme portie, parameter pengujiannya harus dikembalikan pada syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Pasal tersebut mensyaratkan empat hal: (1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) suatu pokok persoalan tertentu; dan (4) suatu sebab yang tidak terlarang (causa yang halal).

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat adalah syarat objektif. Sebuah Akta Perdamaian yang disepakati untuk membagi tanah warisan dengan porsi yang secara faktual menghilangkan atau mengurangi legitieme portie seorang ahli waris, pada hakikatnya telah melanggar syarat objektif yang keempat, yakni "sebab yang halal" (geoorloofde oorzaak). Hal ini dikarenakan substansi/tujuan pokok dari perjanjian perdamaian tersebut secara langsung bertentangan dengan ketentuan undang-undang yang bersifat memaksa (Pasal 913 KUHPerdata).

Akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat objektif dalam suatu perjanjian adalah perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig* / *null and void*). Artinya, sejak awal Akta Perdamaian tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Asas kebebasan berkontrak tidak dapat dijadikan dasar pembenar untuk melegitimasi suatu perbuatan hukum yang melanggar hak konstitusional dan hak keperdataan (hak mewaris) seseorang yang dijamin oleh undang-undang.

Dari perspektif hukum pertanahan, ketidakabsahan Akta Perdamaian secara perdata ini membawa implikasi yang sangat krusial. Akta *dading* yang cacat hukum (batal demi hukum) kehilangan fungsinya sebagai alas hak yang sah (*titel*) dalam proses pendaftaran tanah. Peralihan hak atas tanah waris mensyaratkan adanya data yuridis yang valid dan tanpa sengketa. Jika akta yang menjadi dasar pendaftaran peralihan hak tersebut sejak awal telah batal karena melanggar ketentuan *legitieme portie*, maka seluruh produk administrasi pertanahan yang lahir dari akta tersebut—baik berupa pemecahan sertifikat, pendaftaran peralihan hak, maupun penerbitan sertifikat baru—mengandung cacat hukum administratif dan rentan menghadapi gugatan pembatalan di kemudian hari.

Ketidakabsahan akta perdamaian yang mengesampingkan hak ahli waris ini tidak hanya berpijak pada doktrin semata, melainkan telah menjadi sikap hukum yang konsisten dalam berbagai yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia. Meskipun Pasal 1858 KUHPerdata menyatakan bahwa perdamaian memiliki kekuatan mengikat yang sama dengan

putusan hakim pada tingkat akhir, Mahkamah Agung secara tegas memberikan batasan bahwa perlindungan terhadap akta dading tersebut gugur apabila di dalamnya terdapat cacat kehendak atau pelanggaran terhadap syarat objektif undang-undang.

Hal ini sejalan dengan prinsip hukum yang ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/2001, di mana Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa suatu kesepakatan pembagian harta warisan yang dibuat tanpa melibatkan dan tanpa persetujuan dari seluruh ahli waris yang sah adalah cacat hukum dan karenanya batal demi hukum. Putusan ini mengonfirmasi bahwa asas kebebasan berkontrak bagi sebagian ahli waris tidak dapat mengeliminasi status hukum dan hak mewaris (termasuk legitieme portie) dari ahli waris lainnya yang eksistensinya dilindungi oleh undang-undang.

Lebih lanjut, dalam konteks persinggungannya dengan hukum pertanahan, cacatnya asas kebebasan berkontrak dalam akta perdamaian ini berimplikasi langsung pada status kepemilikan tanah. Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 2686 K/Pdt/1992 secara esensial menegaskan bahwa suatu perjanjian yang merugikan pihak ketiga (dalam hal ini ahli waris yang berhak atas tanah namun dikesampingkan dalam kontrak) tidak dapat dibenarkan secara hukum. Dalam sengketa pertanahan, apabila sebuah Akta Perdamaian yang cacat tersebut telah terlanjur dijadikan dasar untuk menerbitkan atau membalik nama Sertipikat Hak Atas Tanah (SHM) di Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka alas hak tersebut menjadi tidak sah.

Yurisprudensi Mahkamah Agung secara konsisten memutus bahwa sertipikat tanah yang diterbitkan berdasarkan alas hak yang cacat hukum (seperti akta dading yang melanggar hukum waris), tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Produk administrasi tata usaha negara berupa sertipikat peralihan hak tersebut kehilangan validitas yuridisnya karena causa pembentukannya bertentangan dengan ketertiban umum dan hukum yang memaksa, sehingga Kantor Pertanahan berkewajiban untuk tunduk pada putusan perdata yang membatalkan akta perdamaian tersebut dan mengembalikan status tanah tersebut kembali menjadi boedel waris yang belum terbagi.

Akibat Hukum Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di BPN Berdasarkan Akta Perdamaian yang Cacat *Legitimate Portie* dan Upaya Pelindungan Hukum Bagi Ahli Waris yang Dirugikan

Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) mensyaratkan adanya kebenaran materiil dari alas hak yang dilampirkan. Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, produk BPN berupa sertipikat tanah bertumpu pada stelsel negatif yang bertendensi positif. Artinya, sertipikat berlaku sebagai tanda bukti hak yang kuat, namun tidak mutlak; keabsahannya selalu dapat diuji dan dibatalkan apabila di kemudian hari terbukti bahwa alas hak yang menjadi dasar penerbitannya—dalam hal ini Akta Perdamaian (dading)—mengandung cacat hukum yuridis. Apabila sebuah sertipikat hak atas tanah diterbitkan atau dibaliknama berdasarkan dading yang mengesampingkan hak mutlak (legitieme portie) ahli waris lain, maka secara administrasi pertanahan, pendaftaran peralihan hak tersebut menjadi cacat. Hukum tidak melindungi iktikad buruk dari sekelompok ahli waris yang berlindung di balik asas kebebasan berkontrak untuk merampas hak ahli waris lainnya.

Sebagai potret nyata dari realitas hukum (das sein), tameng "kebebasan berkontrak" dalam sebuah dading terbukti hancur seketika ketika dibenturkan dengan hak mewaris yang mutlak. Hal ini tercermin secara jelas dalam yurisprudensi Mahkamah Agung, di mana salah satu preseden pentingnya dapat ditelaah pada Putusan Peninjauan Kembali Nomor 390

PK/Pdt/2010. Duduk perkara dalam sengketa ini bermula dari wafatnya seorang pewaris bernama Ny. Lay Joen Tjauw, yang meninggalkan sejumlah harta warisan berupa tanah dan bangunan rumah toko di Cianjur. Di kemudian hari, sekelompok ahli waris membuat Akta Perdamaian (Akta Van Dading) Nomor 32 tertanggal 27 Mei 1974 , serta menggunakan instrumen Akta Hibah, untuk membagi dan menguasai harta warisan secara sepihak, yang berujung pada terbitnya sertipikat-sertipikat hak atas tanah dan akta jual beli turunan di pihak mereka. Para penggugat (ahli waris yang dirugikan) mendalilkan bahwa pembuatan akta-akta tersebut adalah bentuk rekayasa yang merampas bagian mutlak (legitieme portie) mereka secara melawan hukum.

Dalam menilai pokok sengketa ini, Majelis Hakim Peninjauan Kembali pada Mahkamah Agung secara cermat membedah esensi dari hak mutlak ahli waris. Hakim menilai bahwa judex facti pada tingkat sebelumnya telah salah menerapkan hukum karena tidak secara tepat memperhatikan ketentuan mengenai porsi mutlak (legitieme portie) yang diatur dalam undang-undang, khususnya Pasal 913 dan Pasal 914 KUHPerdata. Berdasarkan pertimbangan tersebut, Mahkamah Agung membatalkan putusan sebelumnya dan mengadili kembali dengan ketegasan bahwa Akta Perdamaian Nomor 32 Tahun 1974 dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap. Majelis Hakim secara eksplisit menyatakan bahwa harta-harta sengketa tersebut adalah merupakan harta waris peninggalan yang belum dibagi waris, dan menghukum para pihak yang menguasai tanah untuk mengosongkan objek sengketa guna dibagikan kembali kepada para ahli waris yang sah sesuai porsinya. Selain itu, segala produk hukum turunannya, termasuk Akta Jual Beli yang menyertainya, juga dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Secara pandangan hukum empiris dan normatif, putusan ini memberikan penegasan yang sangat prinsipil terhadap hierarki asas-asas hukum perdata di Indonesia. Asas pacta sunt servanda (kepastian hukum dalam perjanjian) dan asas kebebasan berkontrak yang menjadi roh dari Pasal 1338 KUHPerdata, tidak dapat berdiri sendiri dan dibatasi oleh syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata, khususnya unsur "sebab yang halal" (geoorloofde oorzaak). Pasal 1337 KUHPerdata secara tegas menggarisbawahi bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Mengingat legitieme portie adalah hak mutlak yang dilindungi oleh undang-undang secara imperatif (memaksa), maka sebuah dading yang secara materiil merampas hak tersebut dikualifikasikan sebagai perjanjian dengan kausa yang tidak halal. Konsekuensinya, dading tersebut batal demi hukum (nietig), dan tidak dapat dijadikan alas hak yang sah untuk peralihan hak atas tanah di ranah hukum agraria (UUPA No. 5 Tahun 1960).

Menghadapi preseden dan celah hukum ini, upaya pelindungan hukum bagi ahli waris yang dirugikan dapat ditempuh melalui integrasi dua jalur pelindungan hukum represif, yaitu:

Upaya Hukum Perdata (Gugatan Perbuatan Melawan Hukum/PMH):

Ahli waris yang dikesampingkan hak mutlaknya dapat mengajukan gugatan PMH (Pasal 1365 KUHPerdata) ke Pengadilan Negeri untuk memohon pembatalan *dading* tersebut beserta seluruh produk turunannya. Dalam sengketa ini, penggugat memohon agar tanah dikembalikan ke keadaan semula (restitutio *in integrum*) sebagai *boedel* waris yang utuh, serta dapat menuntut pemotongan (*inkorting*) atas pembagian yang melampaui batas kewajaran.

Upaya Hukum Administrasi (Gugatan PTUN atau Pembatalan ke BPN): Berbekal putusan perdata yang telah berkekuatan hukum tetap (inkrah) yang menyatakan dading dan akta turunannya cacat yuridis, ahli waris dapat mengajukan permohonan pembatalan sertipikat tanah secara administratif langsung kepada Kepala Kantor Pertanahan

setempat sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Alternatifnya, ahli waris dapat melayangkan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) guna membatalkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) berupa sertipikat peralihan hak tersebut.

Melalui skema pelindungan hukum terpadu ini, esensi hukum pertanahan untuk memberikan kepastian dan pelindungan bagi pemegang hak sejati dapat ditegakkan, sekaligus mendisiplinkan para subjek hukum agar tidak menyalahgunakan instrumen kesepakatan damai sebagai alat kejahatan perdata dalam ranah sengketa keluarga.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis terhadap keabsahan Akta Perdamaian (dading) pembagian tanah waris, dapat disimpulkan bahwa asas kebebasan berkontrak yang melandasi pembuatan dading tidak bersifat absolut, melainkan dibatasi oleh syarat objektif sahnya perjanjian, yakni keharusan adanya sebab yang halal (Pasal 1320 jo. Pasal 1337 KUHPerdata). Akta perdamaian yang dibuat dengan mengesampingkan atau merampas hak mutlak (legitieme portie) ahli waris lain secara nyata melanggar ketentuan undang-undang yang bersifat memaksa (Pasal 913 KUHPerdata). Konsekuensi yuridis dari pelanggaran ini adalah dading tersebut menjadi cacat hukum dan batal demi hukum (nietig), sehingga secara otomatis kehilangan kapasitas dan keabsahannya sebagai alas hak yang sah untuk proses pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Terkait akibat hukum dan pelindungan bagi ahli waris, pendaftaran peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang bertumpu pada dading yang cacat legitieme portie mengakibatkan produk sertipikat tanah yang diterbitkan turut mengalami cacat administrasi dan kehilangan daya ikat yuridisnya. Sebagaimana ditegaskan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung, tanah yang dialihkan secara melawan hukum tersebut harus dikembalikan statusnya menjadi boedel waris yang utuh (restitutio in integrum). Untuk memulihkan haknya, ahli waris yang dirugikan dapat menempuh upaya pelindungan hukum secara terpadu melalui dua jalur: jalur perdata dengan melayangkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri untuk membatalkan akta dan menuntut pemotongan (inkorting), serta jalur administrasi melalui permohonan pembatalan sertipikat langsung ke BPN atau gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) berbekal putusan perdata yang telah berkekuatan hukum tetap (inkrah).

REFERENSI

Agung, A. A. I. (2016). Akta perdamaian notariil dalam pembuktian di pengadilan. Jurnal Notariil, 1(1).

Aini, S. M. Q., & Millati, E. N. (2021). Hukum waris perspektif hukum perdata (Burgerlijk Wetboek). JAS MERAH: Jurnal Hukum dan Ahwal al-Syakhsiyyah, 1(1), 93–101.

Andri, G. Y., & Djuariah. (2022). Kekuatan akta perdamaian dan masalahnya. Hukum Responsif, 13(2).

Anshori, R. A., & Afriana, A. (2023). Kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah setelah mengalami likuefaksi tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Litra: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria, 2(2), 241–255.

Harahap, M. Y. (2008). Hukum acara perdata (Cet. 8). Sinar Grafika.

Harsono, B. (2008). Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya. Djambatan.

Hutapea, J. G. C., Rasji, R., & Siregar, R. A. (2025). Pembatalan sertifikat hak milik akibat sertifikat ganda dalam sengketa tata usaha negara: Studi kasus putusan No. 273/B/2021/PT.TUN.MDN. JLEB: Journal of Law Education and Business, 3(2), 737–745.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2011). Putusan Mahkamah Agung Nomor 390 PK/Pdt/2010. Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/download_file/2bc15c3260609ae64a66832b9d27a3be/pdf/zaef816344ec3b228668313534313232

Mukti, D. H. A. (2023). Kekuatan mengikat akta perdamaian (acte van dading) yang dibuat di luar pengadilan yang isinya berbeda dengan putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde). Jurnal Hukum & Pembangunan, 53(1), Article 5. https://doi.org/10.21143/jhp.vol53.no1.1546

Mulyana, D. (2022). Peningkatan status hukum kesepakatan perdamaian oleh mediator di luar pengadilan menjadi akta perdamaian. Jurnal Hukum Acara Perdata Adhaper, 8(1).

Rasyad, M. (2019). Pembuatan akta perdamaian dalam penyelesaian sengketa tanah ulayat melalui notaris di Kabupaten Agam. Soumatra Law Review, 2(1).

Salim, H. S. (2006). Hukum kontrak teori dan teknik penyusunan kontrak (Cet. 3). Sinar Grafika.

Situmorang, V. M. (1993). Perdamaian dan perwasitan. PT Rineka Cipta.

Subekti, R. (1990). Hukum perjanjian (Cet. 12). PT Intermasa.

Sulistianingsih, D., & Fibriani, I. (2023). Problematik akta perdamaian pada penyelesaian sengketa keperdataan melalui mediasi. Jurnal Suara Hukum, 5(1).

Utami, N. M. (2020). Kekuatan pembuktian akta perdamaian notariil di pengadilan. Indonesian Notary, 2, Article 20.