

**IMPLIKASI CACAT KEHENDAK PERJANJIAN WARIS TERHADAP
KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT TANAH DAN UPAYA PREVENTIF
BPN KABUPATEN GRESIK**

***IMPLICATIONS OF DEFECTS IN THE INHERITANCE AGREEMENT ON
THE LEGAL CERTAINTY OF LAND CERTIFICATES AND PREVENTIVE
EFFORTS OF THE GRESIK DISTRICT BPN***

**Agung Dwi Nugroho, Syifa Fauziyah, Kamila Febriyana, Niswatin Alayyal
Maghfiroh dan Firdaus Ayu Palestina**

Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Korespondensi Penulis : 23071010140@studentupnjatim.ac.id,
23071010028@studentupnjatim.ac.id, 23071010137@studentupnjatim.ac.id,
23071010138@studentupnjatim.ac.id, firdaus.ayu.palestina.fh@upnjatim.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Nugroho, Agung Dwi, Syifa Fauziyah, Kamila Febriyana, Niswatin Alayyal Maghfiroh dan Firdaus Ayu Palestina. *Implikasi Cacat Kehendak Perjanjian Waris terhadap Kepastian Hukum Sertipikat Tanah dan Upaya Preventif BPN Kabupaten Gresik*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum, namun sertipikat tanah dapat menjadi polemik apabila alas hak penerbitannya, seperti Akta Pembagian Harta Waris (APHW), mengandung cacat kehendak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implikasi hukum cacat kehendak pada perjanjian pembagian waris terhadap kepastian hukum sertipikat tanah, serta perlindungan hukum bagi ahli waris yang sah. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian pembagian waris yang mengandung unsur paksaan, penipuan, kekhilafan, atau penyalahgunaan keadaan dapat dibatalkan karena melanggar syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara. Akibatnya, peralihan hak atas tanah dan sertipikat yang diterbitkan berdasarkan alas hak tersebut kehilangan daya ikat yuridisnya dan dapat dibatalkan. Kemudian perlindungan hukum bagi ahli waris yang sah terejawantahkan melalui asas *nemo plus juris* dalam sistem publikasi negatif bertendensi positif. Sebagai langkah pencegahan, Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Gresik melakukan upaya preventif melalui verifikasi ketat terhadap keabsahan data yuridis dan administrasi sebelum memproses peralihan hak atas tanah.

Kata Kunci: Cacat Kehendak, Kepastian Hukum, Nemo Plus Juris, Perjanjian Waris

ABSTRACT

*Land registration aims to provide legal certainty, but land certificates can become controversial if the basis for issuing them, such as the Deed of Distribution of Inheritance Property (APHW), contains a flawed will. This study aims to analyze the legal implications of a flawed will in an inheritance distribution agreement on the legal certainty of land certificates, as well as legal protection for legitimate heirs. This study is a normative legal study with a statutory approach. The results show that inheritance distribution agreements containing elements of coercion, fraud, error, or abuse of circumstances can be canceled because they violate the legal requirements of the agreement as stipulated in Article 1320 of the Civil Code. As a result, the transfer of land rights and certificates issued based on these rights lose their legal binding force and can be canceled. Then, legal protection for legitimate heirs is realized through the principle of *nemo plus juris* in a system of negative publication with a positive tendency. As a preventive measure, the Gresik Regency Land Office (BPN) conducts thorough verification of the validity of legal and administrative data before processing land rights transfers.*

Keywords: *Defects of consent, Inheritance Agreement, Legal Certainty, Nemo Plus Juris*

A. PENDAHULUAN

Hilangnya nyawa seseorang melahirkan suatu peristiwa hukum baru yang melibatkan adanya hubungan keperdataan antara pewaris dengan ahli waris yang berhak menerima harta peninggalan si pewaris.¹ Indonesia merupakan negara majemuk yang mengatur perihal waris ke dalam beberapa jenis, di antaranya hukum waris menurut ketentuan dalam Kompilasi Hukum Islam dan hukum waris menurut aturan umum dalam hukum perdata.² Menurut Kompilasi Hukum Islam Pasal 171 huruf a, pengaturan mengenai pemindahan hak kepemilikan harta peninggalan almarhum/almarhumah (pewaris) kepada para ahli waris yang berhak dengan pembagian harta warisan sesuai bagiannya masing-masing disebut dengan hukum kewarisan. Objek dalam hukum waris sendiri ialah harta warisan, harta warisan merupakan seluruh harta kekayaan milik pewaris yang terdiri dari harta benda, maupun hak dan kewajiban yang bernilai uang.³ Ahli waris dapat memiliki atau menguasai tanah atau bangunan tersebut dengan merujuk pada kerangka hukum yang mendukung pelaksanaan kepemilikan atau penguasaan itu sendiri.⁴

¹ Muhammad Zuhirsyan dkk., *Penerapan Distribusi Harta Warisan Komunitas Muslim Suku Batak Simalungun dalam Perspektif Hukum Islam*, Istinbath, Vol.21, No.1 (Juni 2022), p.88.

² Muhammad Ilham Harsya, *Hak Waris Anak Luar Kawin dalam Sistem Kekebabatan Adat Lampung Perspektif 'Urf*, Al Maqashidi: Jurnal Hukum Islam Nusantara, Vol.5, No.1 (2022), p.80.

³ Zainuddin Ali, *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

⁴ Widhy Andrian Pratama, dkk., *Hibah dan Hak Waris: Studi Perbandingan Undang-Undang dan Kompilasi Hukum Islam (KHI)*, Al Maqashidi, Vol.7, No.2 (2024), p.2.

Hukum Positif di Indonesia telah mengatur hal tersebut dalam peraturan perundang-undangan khususnya yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Menurut batang tubuh dalam peraturan perundang-undangan tersebut secara substansial pewarisan dapat dipahami sebagai salah satu peristiwa hukum yang terjadi secara otomatis karena kematian seseorang yang kemudian mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan atas tanah kepada pihak lain, artinya ahli warisnya memperoleh hak atas tanah tersebut menurut hukum sejak pewaris meninggal dunia.⁵ Secara implisit kedua peraturan tersebut menyebutkan bahwa pemindahtanganan hak atas tanah sebagai harta waris dari pewaris kepada ahli waris baik secara yuridis maupun fisik merupakan maksud dari pewarisan.⁶

Dalam praktiknya di masyarakat, pewarisan dapat dilakukan pembagian secara langsung atau dengan adanya surat wasiat (*testament*) yang mendasarinya.⁷ Pewarisan secara langsung dilakukan dengan mengumpulkan ahli waris yang berhak, kemudian membagi harta waris sesuai pembagian yang disepakati dan sesuai dengan hukum yang dipedomani. Dalam kondisi tertentu terdapat pewaris yang sudah menghendaki sesuatu hal setelah meninggal dunia, dengan menyatakannya dalam suatu wasiat (*testament*) dan dituangkan secara tertulis yang dibuat di bawah tangan atau dalam kesepakatan yang dituangkan dalam Akta Pembagian Harta Warisan yang dibuat di kantor Notaris.⁸ Sehingga jika merujuk pada Pasal 874 KUHPerdata maka surat wasiat menjadi ketetapan yang sah dari pewaris untuk menentukan lain sesuai kehendaknya. Pewarisan dengan melalui surat wasiat maupun tidak, akan tetap dilakukan dengan pembagian yang sudah diatur sesuai dengan hukum kewarisan.

Adapun di dalam dinamika sosial di tengah masyarakat, proses pembagian harta warisan atas tanah sendiri seringkali memicu sengketa. Dalam penyelesaiannya, Ahli waris kerap membuat perjanjian pembagian waris guna mencapai suatu mufakat. Perjanjian sendiri merupakan kesepakatan antara dua orang atau lebih untuk melakukan ataupun tidak melakukan sesuatu hal.

⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, p.399.

⁶ *Ibid.*, p.397.

⁷ Eman Suparman, *Hukum Waris Indonesia: Dalam Perspektif Islam, Adat dan BW*, Refika Aditama, Bandung, 2005, p.28-29.

⁸ Maman Suparman, *Hukum Waris Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, p.105.

Kesepakatan dapat terjadi secara terjadi secara sukarela atau dapat dipaksakan oleh putusan pengadilan. Perjanjian pembagian harta waris ialah salah satu bentuk perjanjian yang dapat dilakukan oleh para ahli waris guna menentukan pembagian harta warisan. Perjanjian ini dapat dilakukan secara sukarela oleh para ahli waris guna menentukan pembagian harta warisan sesuai dengan keinginan mereka.⁹

Sebagai instrumen hukum, perjanjian pembagian waris harus memenuhi seluruh unsur syarat-syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, di antaranya yakni sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat sebuah perikatan; suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang halal.¹⁰ Namun seiring dengan perkembangan zaman, banyak dijumpai fenomena bahwa dalam membuat perjanjian tidaklah benar-benar murni lahir kata “sepakat” di antara kedua belah pihak, melainkan adanya suatu kondisi “cacat” pada proses kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak atau disebut sebagai cacat kehendak yang diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara.

Dalam Pasal 1321 KUHPerdara, cacat kehendak lahir sebab adanya unsur-unsur seperti kekhilafan, paksaan, penipuan. Selain itu, perkembangan hukum Negara Belanda menerapkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) tercantum pada Pasal 3:44 lid 1 NBW yang kemudian juga diadopsi oleh Indonesia. Cacat kehendak (*wilsgebreken* atau *defect of consent*) ialah kecacatan dalam pembentukan kata sepakat. Maka, kesepakatan dalam suatu perjanjian yang mengandung cacat kehendak tidak dibentuk dari kehendak bebas. Dengan demikian, perjanjian yang mengandung cacat kehendak, baik unsur kekhilafan ataupun paksaan atau penipuan menyebabkan kesepakatan para pihak sebagai salah satu unsur esensial dalam perjanjian tidak sempurna sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh pihak yang dirugikan melalui pengadilan.¹¹

⁹ Chrisintia Sitompul, Hasim Purba dan Mahmud Siregar, *Pembatalan Akta Perjanjian Pinjam Meminjam dan Kuasa Menjual yang Dibuat Notaris karena Alasan Adanya Cacat Kehendak (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2828 K/Pdt/2017)*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.6, No.4 (2025), p.14.

¹⁰ Akhmad Arda Raihan Rabbani Djunaid, *Keabsahan Perjanjian Jual Beli atas Tanah yang Mengandung Unsur Cacat Kehendak*, Skripsi, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2024, p.4.

¹¹ Chrisintia Sitompul, Hasim Purba dan Mahmud Siregar, *Op.Cit.*, p.13.

Perjanjian pembagian waris yang mengandung cacat kehendak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1321 KUHPerdata yang dituangkan ke dalam Akta Pembagian Harta Waris oleh PPAT dan dijadikan alas hak dalam memohonkan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan guna menjamin kepastian hukum atas tanah tersebut berdampak pada keabsahan sertipikta tanah dan kepastian hukum atas sertipikat tanah tersebut. Alas hak yang mengandung cacat yuridis pada akhirnya melahirkan produk sertipikat tanah yang cacat hukum pula. Sehingga, persoalan itu mengancam asas kepastian hukum pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif, di mana sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat, tetapi tidak mutlak dan dapat diajukan pembatalan apabila ada pihak lain yang mampu membuktikan bahwa suatu bidang tanah yang sudah bersertipikat secara sah dan nyata adalah miliknya serta didukung oleh putusan pengadilan yang *inkracht*.¹²

Penelitian ini menggunakan Pendekatan normatif di mana pendekatan ini digunakan untuk menganalisis dan mengkaji peraturan perundang-undangan yang mengatur kewenangan dan legalitas BPN Gresik dalam menjalankan tugasnya terutama dengan kepastian hukum sertipikat tanah yang diterbitkan dari alas hak yang mengandung cacat yuridis, yang berlandaskan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 874 KUHPerdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 dan lain-lain.

Merujuk pada penjelasan di atas, penerbitan sertipikat tanah yang didasarkan pada alas hak, yakni APHW (Akta Pembagian Hak Waris) yang mengandung cacat sebab cacat kehendak dalam perjanjian pembagian waris menimbulkan implikasi hukum bagi pihak-pihak yang sah memiliki hak atas tanah di atas objek yang disengketakan. Selain itu, penelitian ini mengkaji upaya preventif dari Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik dalam mewujudkan keadilan substantif, kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para Ahli Waris sah berdasarkan asas *nemo plus juris*. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka pokok-pokok permasalahan yang akan diteliti ialah sebagai berikut:

¹² Antonius Alreza Pahlevi, *Mengenal Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah dan Prosedurnya*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-pembatalan-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-prosedurnya-lt5ee0668e6b036/>, diakses pada 20 Mei 2026.

1. Bagaimana akibat hukum cacat kehendak perjanjian pembagian waris pada Akta Pembagian Hak Waris (APHW) sebagai dasar peralihan hak terhadap kepastian hukum sertipikat tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi Ahli Waris yang sah berdasarkan asas *nemo plus juris* serta bagaimana upaya preventif BPN Kabupaten Gresik dalam meminimalisasi peralihan hak yang mengandung cacat alas hak?

B. PEMBAHASAN

1. Akibat Hukum Cacat Kehendak Perjanjian Pembagian Waris pada Akta Pembagian Hak Waris (APHW) sebagai Dasar Peralihan Hak terhadap Kepastian Hukum Sertipikat Tanah

Beralihnya harta warisan pada ahli waris memicu kepemilikan bersama atas harta tersebut. Dengan demikian setiap tindakan hukum terhadap objek warisan, termasuk pengalihan hak atas tanah harus memperoleh persetujuan seluruh ahli waris. Untuk mengakhiri kepemilikan bersama tersebut, dilakukan pembagian harta warisan yang terhadap objek berupa tanah dibuatlah akta pembagian hak bersama oleh PPAT. Sementara itu, pewaris diperbolehkan untuk membagi harta warisan melalui wasiat atau akta di bawah tangan atau juga dengan akta notaris khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 1005 KUHPdata.¹³ Peralihan hak atas tanah ialah beralihnya hak atas tanah dari pemilik lama kepada pemilik baru berdasar ketentuan yang berlaku.¹⁴ Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, peralihan hak tersebut bisa terjadi sebab beralih dan dialihkan.¹⁵

¹³ Evi Menawati dan I Ketut Oka Setiawan, *Kajian Yuridis terhadap Putusan Nomor 218/Pdt.G/2024/PN/BLB tentang Perbuatan Melawan Hukum dalam Akta Pembagian Hak Bersama (Studi Kasus Sengketa Waris Tanah)*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.6, No.6 (2025), p.2.

¹⁴ Marsya Duni Puteri dan F.X. Arsin Lukman, *Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak atas Tanah yang Telah Dialihkan dan Dibebankan Hak Tanggungan*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.6, No.9 (2025), p.2.

¹⁵ Richi Shopia Purba, Hasim Purba dan Rosnidir Sembiring, *Peralihan Hak Kepemilikan Harta Warisan melalui Perbuatan Melawan Hukum dalam Sistem Kewarisan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 464 K/PDT/2020)*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.6, No.6 (2025), p.19.

Peralihan sebab beralih terjadi akibat peristiwa hukum, seperti kematian yang menyebabkan hak secara otomatis berpindah kepada ahli waris. Sementara peralihan sebab dialihkan terjadi sebab perbuatan hukum, seperti jual beli, hibah, atau perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.¹⁶

Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, termasuk peralihan atas tanah melalui pewarisan menurut Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Akan tetapi, pada penerapannya, peralihan hak atas tanah melalui pewarisan tidak mesti selaras dengan prosedur hukum yang berlaku.¹⁷ Peralihan hak yang didasari perbuatan melanggar hukum dapat dianggap tidak sah dan melahirkan sengketa hukum.¹⁸ Sengketa pertanahan diinterpretasikan sebagai perselisihan antara para pihak yang berkepentingan dan atau pihak lain yang kepentingannya terganggu dengan adanya status hukum tanah tersebut, umumnya berhubungan dengan keabsahan hak atas tanah, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan hak serta penerbitan tanda bukti hak sebagaimana Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.¹⁹

Dalam peralihan hak atas tanah melalui pewarisan, kerap terjadi sengketa pertanahan akibat adanya persoalan dalam perjanjian pembagian harta warisan. Perjanjian pembagian waris pada dasarnya harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 BW, yaitu sepakat para pihak mengikatkan dirinya, kecakapan membuat perikatan, suatu objek tertentu,

¹⁶ Muhammad Exel Bagus Nugroho, Arsin Lukman dan Rury Octaviani, *Perlindungan Hukum Peralihan Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun terkait Perbuatan Melawan Hukum dalam Proses Jual Beli Tanpa Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim)*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.6, No.4 (2025), p.17.

¹⁷ Richi Shopia Purba, Hasim Purba dan Rosnidir Sembiring, *Op.Cit.*, p.4.

¹⁸ MARIHOT DONI PUTRA SITANGGANG, MUHAMMAD YAMIN LUBIS DAN ROSNIDAR SEMBIRING, *Kepastian Hukum Penguasaan Tanah oleh Pemerintah Daerah yang Berasal dari Peminjaman dalam Sengketa dengan Ahli Waris*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.6, No.9 (2025), p.10-11.

¹⁹ Fransiskus Rifandy Moa dan Gunawan Djajaputera, *Analisis Yuridis terhadap Sengketa Hak Milik atas Tanah (Studi Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt)*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.5, No.9 (2024), p.6.

serta adanya causa halal.²⁰ Kesepakatan harus lahir dari kehendak yang bebas, artinya tidak boleh adanya cacat. Cacat kehendak (*wilsgebreken*) ialah cacat atas ketidaksempurnaan dalam pembentukan kata sepakat.²¹ Pasal 1321 KUHPdata menyatakan bahwa tiada suatu persetujuan yang berkekuatan jika didasari oleh kekhilafan, paksaan atau penipuan.²² Hal ini membuktikan bahwa undang-undang mengakui adanya cacat kehendak, yaitu paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*) serta penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai hasil terobosan baru hukum perdata.

Dalam ilmu hukum, paksaan, kekhilafan dan penipuan sebagai halnya diatur secara limitatif pada Pasal 1321 KUHPdata dikatakan sebagai cacat kehendak klasik yang merupakan cacat dalam syarat subyektif perjanjian.²³ Perjanjian pembagian waris yang mengandung unsur penipuan (*bedrog*) dari salah satu ahli waris menunjukkan bahwa kehendak yang diberikan oleh ahli waris lainnya adalah hasil manipulasi informasi, bukan secara bebas dan sadar. Oleh sebab itu, hukum melindungi pihak yang dirugikan melalui mekanisme pembatalan perjanjian.²⁴ Ketika pembatalan dikabulkan, maka perjanjian dinilai sejak awal tidak ada (*ex tunc*) dan para pihak harus dikembalikan ke kondisi semula sebelum lahirnya perjanjian (*restitutio in integrum*).²⁵

Perjanjian yang dapat dibatalkan menunjukkan bahwa segala tindakan hukum yang bersumber darinya termasuk pembuatan akta pembagian hak bersama oleh PPAT dan penerbitan sertipikat tanah melalaui peralihan hak

²⁰ Tasya Veronika Anrori Ginting, Hasim Purba dan Mahmud Siregar, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan Nomor 143/Pdt/2016/PT.DKI)*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.6, No.9 (2025), p.2.

²¹ Natasya Yunita Sugiastuti, Rakhmita Desmayanti dan Nahla Samir Ahmed Shahin, *Sikap Hakim dalam Menerapkan Pasal 1321 KUHPdata: Studi Putusan Pengadilan di Indonesia*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Vol.30, No.3 (2023), p.674.

²² Gede Bagus Prema Cahya Sani Putra, Komang Febrinayanti Dantes dan I Gusti Ayu Apsari Hadi, *Pembatalan Perjanjian karena Cacat Kehendak Ditinjau dari KUHPdata*, Jurnal Pacta Sunt Servanda, Vol.3, No.2 (2022), p.26.

²³ Natasya Yunita Sugiastuti, Rakhmita Desmayanti dan Nahla Samir Ahmed Shahin, *Op.Cit.*, p.674.

²⁴ Gede Bagus Prema Cahya Sani Putra, Komang Febrinayanti Dantes dan I Gusti Ayu Apsari Hadi, *Op.Cit.*, p.31.

²⁵ *Ibid.*, p.32.

di BPN menjadi cacat dan dapat diajukan pembatalan ke pengadilan yang berwenang. Oleh karena cacat kehendak adalah persoalan yang timbul dalam konstruksi terbentuknya perjanjian, maka Hakim akan mencari dan membutuhkan kebenaran formil seperti surat atau tulisan yang menjadi bukti utama sebagaimana Pasal 1866 KUHPerduta.²⁶ Begitu pula sertifikat tanah menjadi alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mencerminkan aspek bertendensi positif, di mana sertifikat diberi kekuatan pembuktian yang lebih kuat dibandingkan alat bukti lainnya. Meskipun sertifikat adalah alat bukti yang kuat dan sah, tetapi apabila ditemukan adanya fiktif dalam pembuatannya, maka dapat saja dibatalkan.²⁷ Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwasanya apabila suatu bidang tanah sudah bersertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang mendapat tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa berhak atas tanah tersebut tidak dapat menuntut lagi pelaksanaan hak apabila tidak mengajukan keberatan secara tertulis ke pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun setelah sertifikat terbit.²⁸

Ahli waris yang tidak menyetujui atau tidak diberitahu atau dipaksa ataupun ditipu untuk bersepakat dalam perjanjian pembagian harta waris dalam menandatangani Akta Pembagian Harta Waris (APHW) di hadapan PPAT guna keperluan peralihan hak atas tanah waris. Akta Pembagian Harta Waris (APHW) yang berdasarkan kepada perjanjian pembagian waris yang mengandung cacat kehendak dan dijadikan alas hak peralihan hak tersebut mengakibatkan kecacatan pada produk yang dihasilkan pula.

²⁶ Natasya Yunita Sugiastuti, Rakhmita Desmayanti dan Nahla Samir Ahmed Shahin, *Op.Cit.*, p.675.

²⁷ Yuliana, *Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah karena Cacat Administrasi dan Putusan Pengadilan di Kabupaten Lombok Timur*, AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, Vol.5, No.2 (2023), p.2034.

²⁸ Fathia Qanita Erwin, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring, *Implikasi Hukum Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif dalam Kasus Penerbitan Sertifikat Hak Milik yang Berasal dari Pewaris kepada Salah Satu Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.6, No.6 (2025), p.3.

Dengan demikian, pihak yang dirugikan berhak menggugat ke pengadilan guna membatalkan produk peralihan hak tersebut, yakni sertipikat tanah, baik oleh orang perorangan maupun badan hukum perdata yang kepentingannya dirugikan oleh KTUN. Gugatan yang diajukan berisi tuntutan KTUN yang disengketakan, yakni berupa penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh pejabat TUN yang di dalamnya perbuatan hukum tata usaha negara menurut perundang-undangan yang berlaku serta bersifat konkret, individual dan final.²⁹ Kemudian pembatalan sertipikat tanah dapat dilangsungkan melalui dua cara, yakni dibatalkan atas putusan BPN ataupun putusan dari pengadilan. Akan tetapi, meski telah diputuskan oleh pengadilan bahwa sertipikat ternyata tidak sah, BPN tidak secara langsung membatalkan sertipikat, karena yang dinilai pengadilan adalah keabsahan sertipikat dan yang berwenang membatalkannya ialah BPN.³⁰

2. Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris yang Sah Berdasarkan Asas *Nemo Plus Juris* serta Upaya Preventif BPN Kabupaten Gresik dalam Meminimalisasi Penerbitan Sertipikat yang Alas Haknya Cacat

Proses pewarisan hak atas tanah yang dilatarbelakangi dengan adanya suatu perjanjian antar ahli waris yang berhak, seringkali dipengaruhi oleh beberapa faktor yang membuat perjanjian itu tidak sah. Salah satu penyebab suatu perjanjian itu tidak sah antara lain adanya cacat kehendak yang menyebabkan perjanjian di dalamnya tidak sah. Sebagaimana yang telah disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian, perbuatan hukum yang dilakukan oleh para ahli waris akan menjadi tidak sah karena tidak adanya suatu sebab yang halal yaitu prestasi yang diperjanjikan oleh para ahli waris mengandung cacat kehendak.³¹ Hal demikian yang menyebabkan pengalihan hak atas tanah oleh pihak yang seharusnya tidak memiliki hak atas tanah tersebut.

²⁹ Dian Aries Mujiburrohman, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, STPN Press, Yogyakarta, 2022, p.46.

³⁰ Yuliana, *Op. Cit.*, p.2034.

³¹ Abdullah Syafi'i, Rolando Merpaung, Micael Jeriko Damanik dan Tiromsi Sitanggang, *Peralihan Hak atas Tanah Warisan yang Dilaksanakan Tanpa Persetujuan Antar Ahli Waris Lainnya (Studi Kasus di Daerah Gayo Lues)*, Jurnal Mutiara Hukum, Vol.5, No.1 (2022), p.10.

Pengalihan hak atas tanah oleh orang yang tidak memiliki hak atas tanah tersebut pada hakikatnya menyalahi asas dalam sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, yaitu asas *nemo plus juris*. Asas tersebut merupakan asas untuk melindungi pemegang hak atas tanah sebenarnya dari tindakan orang lain yang tidak memiliki hak atas tanah tersebut untuk mengalihkannya.³² Tujuan dari adanya prinsip tersebut dalam suatu sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan hukum dari suatu pelaksanaan pendaftaran tanah. Sebagaimana diketahui pemerintah telah menyediakan perangkat hukum untuk menciptakan keharmonisan dalam penyelenggaraan suatu negara, khususnya perangkat hukum yang berkaitan dengan pertanahan atau keagrariaan.

Begitu pentingnya pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, yang kemudian diwujudkan melalui adanya peraturan-peraturan yang menjadi acuan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria hingga peraturan pelaksanaannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perangkat hukum ini tidak lain untuk mendukung pelaksanaan *rechts kadaster* dalam rangka menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan pendaftaran tanah oleh pemegang hak atas tanah sehingga menciptakan rasa aman mengenai tanah yang menjadi hak nya. Sebelum berlakunya UUPA, pendaftaran tanah hanya dalam bentuk *fiscal kadaster* hanya diperuntukkan bagi kepentingan tanda bukti pembayaran pajak, yang sekarang disebut dengan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang).³³ Reformasi dari pentingnya pendaftaran tanah untuk menciptakan suatu kepastian hukum bagi pemegang hak yang sah didukung dengan penerapan sistem publikasi negatif yang berlaku di Indonesia, yaitu sistem publikasi yang dimana negara sebagai pendaftar mengutamakan kebenaran formal melalui berkas yang diajukan oleh pemohon pendaftar hak atas tanah.

³² Elza Syarief, *Persertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Gramedia, Jakarta, 2014, p.17.

³³ M. Ibnu Sumarna, Taufiq Amini dan Modaleste Moneta Aura Fortuna, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah sebagai Upaya Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, LEGALITAS: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum, Vol.10, No.2 (2025), p.154.

Dengan dipertahankannya sistem publikasi negatif ini memberikan kesempatan bagi pihak yang merasa dirugikan atas penguasaan orang lain yang tidak berhak atas penguasaan suatu tanah dengan menuntut pembatalan atas produk dari suatu pendaftaran tanah itu sendiri, yang dalam hal ini adalah sertipikat tanah sebagai suatu akta otentik. Sehingga dengan adanya kerugian yang timbul karena suatu perjanjian yang mengandung cacat kehendak sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, pemegang hak sebenarnya masih berpeluang mempertahankan haknya dan menuntut kerugian yang timbul dari adanya perjanjian tersebut salah satunya dengan menuntut pembatalan dari produk hukum pendaftaran tanah berupa sertipikat tanah yang merupakan tanda bukti hak penguasaan atas tanah. Dengan demikian perlindungan hukum dalam suatu pelaksanaan *rechts kadaster* telah terpenuhi, yang menurut Satjipto Raharjo Perlindungan Hukum sendiri merupakan pengayoman yang diberikan atas hak asasi manusia yang dimiliki oleh setiap orang, sehingga mereka dapat menikmati semua hak-hak yang telah diberikan oleh hukum.³⁴

Dalam upaya preventifnya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik dengan dasar yang sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Sengekat yang terjadi dalam kasus ini jelas termasuk kasus sedang, yang dijelaskan dan dijabarkan di dalam PERMEN ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, yang berisikan kasus antarpihak yang tidak menimbulkan adanya gejolak politik, sosial, ekonomi dan keamanan. Badan pertanahan Nasional sebagai lembaga hukum yang menerbitkan sertipikat atas tanah dapat dilakukannya penerbitan keputusan pembatalan atas produk hukum yang berupa sertipikat seperti yang telah diuraikan dalam Pasal 30 ayat (2) yang menerangkan bahwa dapat diterbitkannya keputusan pembatalan oleh Kepala Kantor Wilayah jika terdapat cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh BPN.

³⁴ Sajipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, p.74.

Upaya preventif yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik tidak hanya berfokus pada penyelesaian sengketa setelah terjadinya permasalahan, tetapi juga diminimalisirkannya pada pencegahan munculnya cacat kehendak dalam proses peralihan hak atas tanah. Faktanya langkah preventif ini dilakukan melalui pemeriksaan kelengkapan dokumen administrasi, verifikasi identitas para pihak, serta penelitian terhadap dasar peralihan hak yang diajukan. Pemeriksaan tersebut menjadi sangat penting dilakukan guna memastikan bahwa proses peralihan hak berlangsung atas dasar kehendak para pihak yang sebenarnya, tanpa adanya unsur paksaan, penipuan, maupun penyalahgunaan keadaan. Selain itu Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik juga melakukan pemeriksaan data yuridis pada sertifikat yang sudah pernah di daftarkan sebelumnya. Jika upaya preventif sudah dilaksanakan namun sengketa masih terjadi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik berhak melakukan pembatalan produk hukum dikarenakan adanya cacat administrasi dan/atau cacat yuridis. Sesuai ketentuan Pasal 35 PERMEN ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 pada huruf f atas kesalahan pada subjek hak yang sebenarnya,

Hal ini dilakukan dengan harapan bahwa sengketa atas kepemilikan tanah seperti yang terjadi pada kasus ini dapat di cegah dengan cermat dan teliti, adanya cacat kehendak dalam unsur penipuan ini dapat memberikan upaya yang ada dalam sistem publikasi negatif yang dapat menggugat seseorang yang menguasai tanah yang bukan hak miliknya, dengan syarat dapat dibuktikan oleh orang yang berhak dengan alat bukti yang sah di hadapan hukum yang kemudian bukti tersebut dapat menjadi ajuan yang dilakukan untuk dapat melakukan peralihan hak yang sah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik.

C. PENUTUP

Akibat hukum cacat kehendak pada perjanjian pembagian warisi terhadap kepastian hukum sertifikat tanah berimplikasi pada batalnya dasarnya peralihan hak. Peralihan hak atas tanah menuntut persetujuan mutlak seluruh Ahli Waris.

Agung Dwi Nugroho, Syifa Fauziah, Kamila Febriyana, Niswatin Alayyal Maghfiroh dan Firdaus Ayu Palestina

Implikasi Cacat Kehendak Perjanjian Waris terhadap Kepastian Hukum Sertipikat Tanah dan Upaya Preventif BPN Kabupaten Gresik

Apabila Akta Pembagian Hak Waris (APHW) mengandung cacat yuridis sebab didasarkan pada perjanjian pembagian waris yang cacat kehendak, baik sebab penipuan, paksaan, maupaun kekhilafan sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara dan/atau penyalahgunaan keadaan, maka perbuatan hukum tersebut cacat yuridis. Hal ini mengakibatkan sertipikat tanah yang diterbitkan berdasarkan alas hak yang cacat yuridis kehilangan daya ikat kepastian hukumnya. Sistem pendaftaran tanah publikasi negatif bertendensi positif mengakibatkan sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat, tetapi tidak mutlak sehingga dapat diajukan pembatalan. Pembatalan sertipikat tanah dapat dilangsungkan melalui dua cara, yakni dibatalkan atas putusan BPN ataupun putusan dari pengadilan. Akan tetapi, meski telah diputuskan oleh pengadilan bahwa sertipikat ternyata tidak sah, BPN tidak secara langsung membatalkan sertipikat, karena yang dinilai pengadilan adalah keabsahan sertipikat dan yang berwenang membatalkannya ialah BPN.

Perlindungan hukum bagi Ahli Waris yang sah dan upaya preventif BPN Kabupaten Gresik diwujudkan melalui penerapan asas *nemo plus juris* yang melindungi Ahli Waris agar haknya tidak dapat dialihkan oleh pihak yang tidak berhak. Apabila terjadi peralihan hak yang cacat alas hak, maka Ahli Waris yang sah memiliki hak atas tanah tersebut dilindungi untuk menuntut pembatalan sertipikat. Sebagai upaya preventif guna meminimalisasi peralihan hak yang cacat yuridis, BPN Kabupaten Gresik menerapkan asas kecermatan dengan melakukan verifikasi administratif dan yuridis secara ketat, termasuk memastikan kelengkapan bukti legalitas status Ahli Waris dan validitas persetujuan seluruh pihak sebelum memproses peralihan hak tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali, Zainuddin. 2008. *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Mujiburrohman, Dian Aries. 2022. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. (Yogyakarta: STPN Press).
- Rahardjo, Sajipto. 2000. *Ilmu Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. (Jakarta: Kencana).
- Suparman, Eman. 2005. *Hukum Waris Indonesia: Dalam Perspektif Islam, Adat dan BW*. (Bandung: Refika Aditama).
- Suparman, Maman. 2015. *Hukum Waris Perdata*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Syarief, Elza. 2014. *Persertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*. (Jakarta: Gramedia).

Publikasi

- Erwin, Fathia Qanita, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring. *Implikasi Hukum Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif dalam Kasus Penerbitan Sertifikat Hak Milik yang Berasal dari Pewaris kepada Salah Satu Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.6 (2025).
- Ginting, Tasya Veronika Anrori, Hasim Purba dan Mahmud Siregar. *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan Nomor 143/Pdt/2016/PT.DKI)*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).
- Harsya, Muhammad Ilham. *Hak Waris Anak Luar Kawin dalam Sistem Kekerabatan Adat Lampung Perspektif 'Urf*. Al Maqashidi: Jurnal Hukum Islam Nusantara. Vol.5. No.1 (2022).
- Menawati, Evi dan I Ketut Oka Setiawan. *Kajian Yuridis terhadap Putusan Nomor 218/Pdt.G/2024/PN/BLB tentang Perbuatan Melawan Hukum dalam Akta Pembagian Hak Bersama (Studi Kasus Sengketa Waris Tanah)*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.6 (2025).
- Moa, Fransiskus Rifandy dan Gunawan Djajaputera. *Analisis Yuridis terhadap Sengketa Hak Milik atas Tanah (Studi Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt)*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.5. No.9 (2024).
- Nugroho, Muhammad Exel Bagus, Arsin Lukman dan Rury Octaviani. *Perlindungan Hukum Peralihan Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun terkait Perbuatan Melawan Hukum dalam Proses Jual Beli Tanpa Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim)*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2025).
- Pratama, Widhy Andrian, dkk.. *Hibah dan Hak Waris: Studi Perbandingan Undang-Undang dan Kompilasi Hukum Islam (KHI)*. Al Maqashidi: Jurnal Hukum Islam Nusantara. Vol.7. No.2 (2024).

Agung Dwi Nugroho, Syifa Fauziyah, Kamila Febriyana, Niswatin Alayyal Maghfiroh dan Firdaus Ayu Palestina

Implikasi Cacat Kehendak Perjanjian Waris terhadap Kepastian Hukum Sertipikat Tanah dan Upaya Preventif BPN Kabupaten Gresik

Purba, Richi Shopia, Hasim Purba dan Rosnidir Sembiring. *Peralihan Hak Kepemilikan Harta Warisan melalui Perbuatan Melawan Hukum dalam Sistem Kewarisan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 464 K/PDT/2020)*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.6 (2025).

Puteri, Marsya Duni dan F.X. Arsin Lukman. *Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak atas Tanah yang Telah Dialihkan dan Dibebankan Hak Tanggungan*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

Putra, Gede Bagus Prema Cahya Sani, Komang Febrinayanti Dantes dan I Gusti Ayu Apsari Hadi. *Pembatalan Perjanjian karena Cacat Kehendak Ditinjau dari KUHPperdata*. Jurnal Pacta Sunt Servanda. Vol.3. No.2 (2022).

Sitanggang, Marihot Doni Putra, Muhammad Yamin Lubis dan Rosnidar Sembiring. *Kepastian Hukum Penguasaan Tanah oleh Pemerintah Daerah yang Berasal dari Peminjaman dalam Sengketa dengan Ahli Waris*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

Sitompul, Chrisintia, Hasim Purba dan Mahmud Siregar. *Pembatalan Akta Perjanjian Pinjam Meminjam dan Kuasa Menjual yang Dibuat Notaris karena Alasan Adanya Cacat Kehendak (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2828 K/Pdt/2017)*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2025).

Sugiasuti, Natasya Yunita, Rakhmita Desmayanti dan Nahla Samir Ahmed Shahin. *Sikap Hakim dalam Menerapkan Pasal 1321 KUHPperdata: Studi Putusan Pengadilan di Indonesia*. Jurnal Hukum Ius Quia Iustum. Vol.30. No.3 (2023).

Sumarna, M. Ibnu, Taufiq Amini dan Modaleste Moneta Aura Fortuna. *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah sebagai Upaya Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*. LEGALITAS: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum. Vol.10. No.2 (2025)

Syafi'i, Abdullah, Rolando Merpaung, Micael Jeriko Damanik dan Tiromsi Sitanggang. *Peralihan Hak atas Tanah Warisan yang Dilaksanakan Tanpa Persetujuan Antar Ahli Waris Lainnya (Studi Kasus di Daerah Gayo Lues)*. Jurnal Mutiara Hukum. Vol.5. No.1 (2022).

Yuliana. *Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah karena Cacat Administrasi dan Putusan Pengadilan di Kabupaten Lombok Timur*. AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam. Vol.5. No.2 (2023).

Zuhirsyan, Muhammad, Pagar dan Ansari. *Penerapan Distribusi Harta Warisan Komunitas Muslim Suku Batak Simalungun dalam Perspektif Hukum Islam*. Istinbath: Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam. Vol.21. No.1 (Juni 2022).

Karya Ilmiah

Djunaid, Akhmad Arda Raihan Rabbani. 2024. *Keabsahan Perjanjian Jual Beli atas Tanah yang Mengandung Unsur Cacat Kehendak*. Skripsi. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia.

Website

Pahlevi, Antonius Alreza. *Mengenal Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah dan Prosedurnya*. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal->

pembatalan-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-prosedurnya-lt5ee0668e6b036/.
diakses pada 20 Mei 2026.

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok
Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.
Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1
Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

