



Penyelesaian Pembagian Waris yang Didasarkan pada Perjanjian Disertai Kuasa Pengelolaan atas Suatu Objek Waris

Silvia Tristanti Sutjiadi^{1*}, Busyra Azheri², Muhammad Hasbi³

¹ Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Indonesia, silvia.tristanti26@gmail.com

² Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Indonesia, busyra@fhunand.ac.id

³ Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Indonesia, mhasbifhua@gmail.com

*Corresponding Author: silvia.tristanti26@gmail.com

Abstrak: Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun juga. Hal ini menjadi berbeda penerapannya jika objek perjanjian merupakan objek waris yang belum terbagi. Dalam perkara yang disidangkan Mahkamah Agung Nomor 147 K/Pdt/2017 para pihak merupakan saudara kandung yang merupakan Warga Negara Indonesia Keturunan Tionghoa yang mempermasalahkan mengenai pembagian waris atas objek waris yang belum terbagi yang telah dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli disertai dengan Kuasa Pengelolaan oleh Sang Ayah kepada salah seorang anaknya. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa pertimbangan Hakim Agung dalam memutus sengketa waris dengan adanya perjanjian disertai dengan kuasa pengelolaan serta untuk mengetahui kepastian hukum atas pembagian waris dengan adanya perjanjian disertai kuasa yang dilakukan oleh pewaris. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif didapati hasil bahwa dalam KUH Perdata tidak dikenal adanya perbedaan antara ahli waris laki-laki maupun perempuan sebagaimana yang berlaku dalam hukum adat Tionghoa yang menganut pewarisan hanya bagi anak laki-laki saja. Hakim Agung berpandangan hukum adat Tionghoa tidak tertulis dan harus menyesuaikan dengan perkembangan zaman. Terhadap perjanjian jual beli antara ayah dan anak, tidak ditemukan aturan hukum yang melarangnya. Dalam hal objek jual beli merupakan objek waris yang belum terbagi maka hal ini harus mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris.

Kata Kunci: Pembagian Waris, Perjanjian Disertai Kuasa, Objek Waris.

Abstract: Based on the principle of freedom of contract, every individual is free to enter into an agreement with anyone. However, the application of this principle differs when the subject of the agreement is an inheritance object that has not been divided. This is exemplified by the case heard by the Supreme Court in Case No. 147 K/Pdt/2017, in which the parties involved were siblings of Chinese descent, Indonesian citizens, who disputed the division of inheritance for an undivided inheritance object. The dispute arose from a Sale and Purchase Agreement accompanied by a Management Power of Attorney granted by their father to one of the children. This study aims to analyze the considerations of the Supreme Court Judges in resolving the inheritance dispute involving an agreement accompanied by a management power of attorney, and to determine the legal certainty regarding the division of inheritance in the presence of such an agreement and power of attorney made by the decedent. Using a normative juridical research method, it was found that the Civil Code does not distinguish

between male and female heirs, contrary to the practice in Chinese customary law, which only allows inheritance to male descendants. The Supreme Court judges argued that Chinese customary law is unwritten and must adapt to the evolving times. Regarding the sale and purchase agreement between the father and child, no legal provisions were found that prohibit such an agreement. However, if the subject of the sale and purchase is an inheritance object that has not been divided, it must receive the approval of all heirs.

Keyword: *Distribution of Inheritance, Agreement with Power of Attorney, Object of Inheritance.*

PENDAHULUAN

Hingga saat ini Indonesia masih belum memiliki suatu undang-undang yang khusus mengatur mengenai waris. Hukum waris adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, yang mengatur mengenai pemindahan harta kekayaan pewaris kepada ahli warisnya, bagian yang diterima, serta hubungan antara ahli waris dengan pihak ketiga.¹ Pelaksanaan pewarisan di Indonesia berlaku pluralisme hukum waris. Pluralisme hukum waris adalah suatu keadaan dimana terdapat lebih dari satu tatanan hukum dalam suatu area sosial.² Dikenal ada 3 (tiga) macam hukum waris yang berlaku di Indonesia yaitu hukum waris perdata barat, hukum waris Islam, dan hukum waris adat.

Penerapan hukum waris yang akan diterapkan sendiri bergantung pada hukum waris apa yang berlaku bagi pewaris. Jika pewaris adalah keturunan Tionghoa atau pewaris melakukan penundukan diri terhadap hukum perdata barat, maka diberlakukan hukum waris barat. Jika pewaris beragama Islam, maka berlakulah hukum waris Islam. Sedangkan apabila yang meninggal dunia merupakan penduduk asli Indonesia (pribumi) yang tidak beragama Islam, maka diberlakukan hukum waris adat.

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jika seorang pewaris meninggal dunia maka harta peninggalannya akan diwariskan kepada ahli warisnya. Ahli waris tidak hanya mewarisi segala sesuatu yang bernilai aktif, namun ahli waris juga wajib bertanggungjawab atas utang-utang yang ditinggalkan pewaris. Subekti berpendapat hukum waris menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku asas apabila seseorang meninggal dunia, maka seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih pada sekalian ahli warisnya.³

Dalam hal seorang pewaris semasa hidupnya melakukan perjanjian dengan orang lain, maka perjanjian tersebut wajib dipenuhi dan dilaksanakan oleh para ahli warisnya sepanjang tidak bertentangan dengan norma, kesusilaan, kepatutan, dan kedamaian di tengah masyarakat. Untuk hal ini dikenal istilah *saisine*. *Saisine* adalah ahli waris memperoleh segala hak dan kewajiban dari yang meninggal dunia tanpa memerlukan suatu tindakan tertentu, demikian pula bila ahli waris tersebut belum mengetahui tentang adanya warisan itu.⁴

Tidak jarang meninggalnya seseorang mengakibatkan perselisihan mengenai harta warisan yang ditinggalkannya. Permasalahan mengenai waris merupakan salah satu permasalahan yang terjadi dalam keluarga. Sengketa waris dapat juga dipengaruhi oleh kebudayaan, sistem kekeluargaan, dan agama yang dianut oleh pewaris. Terlebih lagi Indonesia masih menganut pluralisme hukum waris, sehingga tidak bisa dipungkiri akan dapat menimbulkan pertentangan mengenai hukum waris apa yang akan diterapkan dalam

¹ Salim HS, 2005, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 138.

² Muhammad Ishaq, 2022, "*Plurarisme Pewarisan Masyarakat Islam Menuju Unifikasi Hukum Kewarisan di Indonesia*", Disertasi Doktor Ilmu Hukum Universitas Andalas, Padang, hlm. 6.

³ Zainuddin Ali, 2010, *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 81.

⁴ Eman Suparman, 2022, *Hukum Waris Indonesia: Dalam Perspektif Islam, Adat, dan BW*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 27.

pembagian warisan. Tidak jarang permasalahan waris ini memasuki ranah pengadilan guna memperoleh kekuatan hukum yang tetap guna menyelesaikan sengketa atas waris yang dihadapi.

Sengketa waris pada umumnya menyangkut penentuan ahli waris, harta benda yang ditinggalkan oleh pewaris, dan besaran bagian masing-masing ahli waris. Penyebab lain sengketa waris adalah pewaris menghibahkan atau memberikan warisannya pada ahli waris tertentu saja atau ada ahli waris yang menjual warisan tanpa sepengetahuan ahli waris yang lain. Keseluruhan sengketa tidak lepas kaitannya dengan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris.

Dalam perkara yang disidangkan Mahkamah Agung Nomor 147 K/Pdt/2017 yang menjadi awal mula permasalahan adalah adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara seorang ayah yang bernama Tuan Gandra Quin kepada salah seorang anaknya yang bernama Philips Gan atas objek waris yang belum terbagi yaitu Wisma Soliga. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini sendiri dilakukan di hadapan Notaris Synodia Eunice Telaumbanua, S.H. Dalam Akta ini menerangkan bahwa telah terjadi kesepakatan dimana Tuan Gandra Quin menjual tanah yang dalam hal ini Wisma Soliga kepada Philips Gan senilai Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Dilanjutkan dengan Akta kuasa Nomor 42 tanggal 21 April 2010 yang dibuat di hadapan Notaris Synodia Eunice Telaumbanua, SH. Dalam Akta Kuasa ini menyatakan bahwa Tuan Gandra Quin dengan ini memberikan kuasa kepada Philips Gan untuk melakukan segala tindakan yang bersifat kepemilikan terhadap tanah atas Wisma Soliga sebagaimana dalam akta Nomor 41 sebelumnya.

Menurut keterangan Philips Gan, pada tanggal 10 April 2012 Venny Gan telah menerima uang dari Tuan Gandra Quin sebesar Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) untuk pelepasan hak ganti rugi Wisma Soliga. Pada tanggal 1 Oktober 2012 Venny Gan membuat surat pernyataan dan menerima ganti rugi sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dari Tuan Gandra Quin. Pemberian uang ini tidak dituangkan dalam suatu akta otentik.

Dalam perkara ini terdapat perbedaan pandangan dari para ahli waris mengenai hukum waris apa yang akan diterapkan dalam pembagian harta warisan dari pewaris yakni Tuan Gandra Quin tersebut, apakah akan menggunakan hukum waris perdata barat ataukah menggunakan hukum waris adat Tionghoa. Dimana berdasarkan hukum adat Tionghoa harta warisan hanya akan diperoleh anak laki-laki, terutama anak lelaki tertua. Hal ini bertentangan dengan hukum waris perdata barat yang membagi harta warisan sama besar bagi anak-anak pewaris tanpa membedakan laki-laki ataupun perempuan.

Sementara di sisi lain terdapat pengalihan atas objek waris yang belum terbagi yakni Wisma Soliga dalam bentuk Akta Pengikatan Jual Beli yang dimana Venny Gan masih belum memberikan persetujuan untuk melepaskan hak waris atas warisan ibunya. Untuk dapat mengalihkan hak kepemilikan atas suatu objek waris diperlukan persetujuan dari seluruh ahli waris.

Adapun putusan Hakim Agung dalam perkara ini pada intinya adalah menyatakan bahwa tanah dan bangunan Wisma Soliga adalah harta warisan dari almarhum Gandra Quin. Oleh karenanya harus dibagi menjadi 3 (tiga) bagian diantara ketiga anaknya sama besar dengan segala konsekuensi yuridisnya. Putusan lainnya adalah menyatakan bahwa segala peralihan hak terhadap objek sengketa yakni Wisma Soliga adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat selain sebagai harta warisan dari almarhum Gandra Quin.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk menganalisa pertimbangan Hakim Agung dalam memutus sengketa waris dengan adanya perjanjian disertai dengan kuasa pengelolaan. Tujuan lainnya adalah untuk mengetahui kepastian hukum atas pembagian waris dengan adanya perjanjian disertai kuasa yang dilakukan oleh pewaris.

METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebuah metode pendekatan yang bersifat yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).⁵ Pada penelitian ini akan mengkaji norma-norma, kaidah, dan asas yang berkaitan dengan kekuatan mengikatnya perjanjian yang dibuat oleh pewaris atas objek waris yang belum terbagi dan hubungannya terhadap pewarisan pada umumnya dan pewarisan berdasarkan hukum waris Tionghoa pada khususnya. Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis, yaitu dengan cara menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan tersebut. Karena penelitian ini bertujuan agar hasil yang diperoleh dapat memberi gambaran secara rinci, sistematis, dan menyeluruh mengenai permasalahan tersebut di atas.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertimbangan Hakim Agung dalam Memutus Sengketa Pembagian Waris dengan Adanya Perjanjian Disertai Kuasa Pengelolaan

A. Eksistensi Hukum Waris Tionghoa di Indonesia

Hukum waris Tionghoa merupakan salah satu dari sekian banyak hukum waris adat yang hidup dan berkembang di Indonesia. Hukum waris berdasarkan adat Tionghoa atau hukum waris Tionghoa ini sendiri diberlakukan bagi Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa di Indonesia. Pewarisan pada hukum waris Tionghoa di Indonesia merupakan bagian dari pluralisme hukum waris di Indonesia.

Pluralisme hukum waris di Indonesia sendiri merupakan akibat dari pemberlakuan Pasal 131 dan Pasal 163 *Indische Staatsregeling* (IS) yang diberlakukan ketika masa penjajahan Belanda dimana membagi penduduk menjadi 3 (tiga) golongan dengan pemberlakuan hukum waris yang berbeda antara satu dengan lainnya. Adapun penggolongan penduduk sudah tidak diberlakukan lagi di Indonesia. Hal ini dikuatkan dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 12 tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia. Dalam Pasal 2 undang-undang ini dinyatakan bahwa “yang menjadi Warga Negara Indonesia adalah orang-orang bangsa Indonesia asli dan orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai warga negara.” Berdasarkan hal ini maka etnis Tionghoa telah dianggap sebagai salah satu suku bangsa yang hidup dan berkembang di Indonesia.

Salah satu contoh penerapan hukum waris secara adat Tionghoa adalah warisan yang hanya akan diperoleh anak laki-laki. Pemisahan jenis kelamin merupakan adat yang diungkapkan dan diterima baik dalam teori *Confucian*.⁶ Dalam hal pewarisan menurut ajaran Confucius, wanita memiliki peranan dan derajat yang lebih rendah. Sebelum menikah wanita merupakan bagian dari keluarga ayahnya. Ia dapat menerima pemberian dari keluarganya sebagai contohnya perhiasan. Setelah wanita tersebut menikah ia lepas dari keluarga asalnya dan ikut menjadi bagian dari keluarga suaminya. Demikian halnya terhadap warisan orang tuanya yang hanya akan diperoleh oleh anak laki-laki. Anak perempuan tidak akan memperoleh hak atas warisan orang tuanya. Jikalau ia mendapatkan warisan, besarnya tidak akan lebih besar daripada anak laki-laki.

Pemberlakuan pembagian pewarisan berdasarkan hukum waris adat Tionghoa dilaksanakan oleh masyarakat Indonesia keturunan Tionghoa pada umumnya. Akan tetapi

⁵ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2016, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 12.

⁶ Beatrix Benni, “Pewarisan Pada Etnis Tionghoa di Sumatera Barat Menuju Harmonisasi Pluralitas Hukum Waris di Indonesia”, Disertasi Doktor Ilmu Hukum Universitas Andalas, Padang, hlm. 177.

dalam perkembangannya saat ini masyarakat Tionghoa tidak sedikit yang beralih melaksanakan pewarisan berdasarkan hukum waris perdata barat yang bersumber dari KUH Perdata. Bagi sebagian orang, pembagian waris secara hukum adat Tionghoa tidak adil bagi ahli waris yang tidak mendapatkan haknya. Hal lain yang menjadi pertimbangan dalam memilih hukum waris KUH Perdata adalah tidak adanya aturan tertulis yang mengatur dan menjelaskan secara terperinci mengenai hukum waris adat Tionghoa ini sendiri.⁷ Pemilihan pembagian waris yang dilaksanakan menurut hukum waris KUH Perdata juga diyakini akan mengurangi resiko perpecahan dalam keluarga dan memberikan kepastian hukum mengenai bagian yang diterima oleh seluruh ahli waris karena sudah diatur secara tertulis.⁸

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Bisman yang masih melaksanakan tradisi Tionghoa, dalam pewarisan secara adat Tionghoa hak waris laki-laki lebih besar daripada anak perempuan akan tetapi dalam pembagian waris orang tuanya mereka tidak memberlakukan demikian. Dalam keluarga mereka, para ahli waris sepakat bahwa ahli waris yang berkecukupan melepaskan hak warisnya dan memberikannya pada saudara mereka yang keadaan ekonominya kurang daripada mereka. Hal-hal ini dilengkapi dengan surat persetujuan yang ditandatangani oleh seluruh anggota keluarga.⁹

Pemberlakuan pewarisan menurut adat Tionghoa dapat ditemukan di beberapa daerah di Indonesia seperti pada Etnis Tionghoa Benteng yang berada di daerah Tangerang,¹⁰ beberapa daerah di Sumatera Utara, Kota Bagansiapiapi dan beberapa daerah lainnya di Provinsi Riau.¹¹ Berdasarkan informasi dari hasil wawancara dapat disimpulkan bahwa hukum waris secara adat Tionghoa masih ada dan tetap dilaksanakan bagi sebagian daerah di Indonesia namun tidak berlaku secara penuh dan mengikat sebagaimana zaman dahulu. Terjadi peralihan pemilihan waris dimana banyak etnis Tionghoa yang memilih untuk menggunakan waris berdasarkan KUH Perdata. Pemilihan waris secara KUH Perdata tidak menjadi masalah karena Indonesia menganut pluralisme hukum waris dan Indonesia masih belum memiliki suatu aturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur mengenai waris ini sendiri.

B. Analisis Kasus Atas Dasar Putusan Hakim

Sejatinya KUH Perdata menghendaki agar harta peninggalan dari pewaris secepat mungkin dibagikan kepada ahli waris yang berhak atas harta tersebut. Kalaupun hendak dibiarkan tidak terbagi maka harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris.¹² Hal ini dikarenakan segala biaya untuk penyelenggaraan kematian seperti biaya peti mati, biaya penguburan, dan lain sebagainya dibayarkan dari harta peninggalan pewaris.

Ada kalanya dalam beberapa keluarga, ketika salah seorang dari orang tua meninggal dunia, warisan masih dibiarkan tertutup. Harta peninggalan sering kali masih dibiarkan berada dalam penguasaan dan kepemilikan pasangan yang masih hidup. Oleh karenanya harta warisan masih belum dibagikan pada ahli waris yang lainnya jika ada, seperti anak-

⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Tjandra Gunawan, pada hari Jumat, tanggal 8 November 2024, pukul 10.19 WIB

⁸ Fransiska dan Bambang Eko Turisno, "Penyelesaian Pembagian Waris Masyarakat Tionghoa yang Tidak Memiliki Akta Perkawinan di Kota Pontianak", *Notarius*, Vol. 11 No. 2, 2018., hlm. 237.

⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Bisman, pada hari Kamis, tanggal 7 November 2024, pukul 10.29 WIB.

¹⁰ Elvania Novita Natajaya, Hazar Kusmayanti, dan Betty Rubiati, "Penyelesaian Sengketa Waris Masyarakat Etnis Tionghoa Benteng Melalui Mediasi Ditinjau dari Kepercayaan Masyarakat Etnis Tionghoa Benteng dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan", *Jurnal Hukum dan HAM Wara Sains*, Vol. 03, No. 03, Juni 2024, hlm. 227.

¹¹ Hasil wawancara dengan Bapak Bisman, pada hari Kamis, tanggal 7 November 2024, pukul 10.29 WIB.

¹² Eman Suparman, 2022, *Hukum Waris Indonesia: Dalam Perspektif Islam, Adat, dan BW*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 26.

anak dari pewaris itu sendiri. Lalu setelahnya jika suami/istri yang hidup terlalu lama tersebut meninggal dunia, barulah seluruh harta tersebut dibagikan pada seluruh ahli waris yang berhak untuk itu.¹³

Pembagian waris ini sendiri merupakan hak yang sensitif dan sering kali menimbulkan sengketa dalam pelaksanaannya. Ketika seorang pewaris meninggal dunia, harta yang ditinggalkannya akan dibagikan kepada para ahli warisnya. Proses pewarisan ini berkemungkinan akan menjadi rumit jika dalam prosesnya terdapat perbedaan pendapat ataupun ketidaksepakatan diantara para ahli warisnya itu. Faktor lain yang menjadi permasalahan yang sering timbul dalam proses pewarisan adalah ada tidaknya wasiat yang dibuat oleh pewaris, perbedaan pandangan ahli waris dalam menafsirkan hukum waris yang akan diterapkan, perbedaan cara perhitungan mengenai besaran warisan yang diterima, adanya perjanjian dan hutang dari pewaris, ataupun konflik-konflik lain terkait dengan pewarisan itu sendiri.

Pertimbangan Hakim Agung dalam memutuskan sengketa waris ini adalah “bahwa dalam rangka kesetaraan gender, hak wanita dan pria adalah sama dalam hukum, maka adil dan patut harta benda si peninggal waris harus dibagi sama oleh ahli waris tanpa membedakan pria dan wanita terlebih lagi hukum adat Tionghoa yang tidak tertulis dan harus menyesuaikan dengan perkembangan zaman; dan bahwa adalah tidak adil memposisikan anak laki-laki tertua sebagai satu-satunya penerima harta warisan orang tuanya terhadap harta benda tetap, sementara anak perempuan hanya mendapat perhiasan.”

Tuan Gandra Quin dan keluarganya merupakan Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa. Bagi masyarakat Tionghoa khususnya di Nias menganut sistem kekeluargaan Patrilineal. Anak laki-laki memegang peranan penting jika dibandingkan dengan anak perempuan, dimana hanya anak laki-laki yang merupakan pemberian dari keluarga besar. Anak laki-laki tertua memiliki peranan yang lebih besar jika dibandingkan saudara-saudaranya yang lain. Beberapa pandangan etnis Tionghoa zaman dahulu adalah anak laki-laki sebagai penerus usaha sementara anak perempuan akan mengurus dapur dan oleh karenanya tidak akan bisa berkarier.¹⁴ Perbedaan antara anak laki-laki dan perempuan ini sesuai dengan Doktrin Confusius yang diterapkan oleh etnis Tionghoa.

Seiring dengan berjalannya waktu, dalam hal pewarisan bagi masyarakat Tionghoa di Indonesia juga sudah mulai mengalami pergeseran. Saat ini telah banyak keluarga yang menerapkan waris secara hukum perdata yang berlandaskan pada KUH Perdata. Anak-anak baik laki-laki maupun perempuan berhak atas bagian yang sama besar terhadap warisan orang tuanya. Hal ini juga selaras dengan asas keadilan. Kesetaraan gender juga berlaku terhadap suami dan istri. Pewarisan berdasarkan KUH Perdata juga tidak terdapat pelarangan mewaris jika ahli waris berbeda agama dengan pewaris.

Dalam permasalahan menyangkut Wisma Soliga di sini terdapat pertentangan antara penerapan hukum waris adat dan waris menurut KUH Perdata. Berdasarkan penelitian yang dilakukan didapatkan bahwa saat ini masyarakat Indonesia keturunan Tionghoa sudah terjadi pergeseran dalam pewarisannya. Hal ini membuktikan bahwa waris adat Tionghoa yang hanya memberikan warisan pada anak laki-laki saja perlahan mulai ditinggalkan. Mereka pada umumnya membagi warisan sama besar antara anak-anaknya selaku ahli waris tanpa membedakan jenis kelamin baik laki-laki maupun perempuan.

Dalam konteks pewarisan menurut KUH Perdata adalah sangat penting untuk memastikan semua ahli waris mendapatkan hak warisnya terlepas dari perbedaan jenis kelaminnya. Masing-masing ahli waris harus mendapatkan hak yang setara atas harta

¹³ Hasil wawancara dengan Bapak Sunaryo, selaku *Angkun* (Hakim) Himpunan Tjinta Teman Pusat Padang, pada hari Kamis, 7 November 2024, pukul 18.53 WIB.

¹⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Tjandra Gunawan, pada hari Jumat, tanggal 8 November 2024, pukul 10.19 WIB.

warisan tersebut. Hal ini bukan hanya merupakan langkah yang lebih dekat kepada arah keadilan, akan tetapi hal ini juga mencerminkan perubahan nilai-nilai sosial yang terjadi di masyarakat saat ini. Dimana pada saat ini masyarakat sudah mulai mengakui dan menerima nilai-nilai kesetaraan gender.

Pewarisan berdasarkan hukum adat pada umumnya menyangkut mengenai harta pusaka yang diwariskan dari generasi ke generasi. Penyelesaian sengketa waris secara adat dilakukan melalui musyawarah dan mufakat diantara para ahli waris. Jika tidak putus diantara mereka maka dapat meminta penyelesaian melalui hakim adat, ataupun melalui pengadilan.

Banyaknya sengketa waris di Indonesia dilatarbelakangi salah satunya oleh faktor pluralisme hukum waris di Indonesia itu sendiri. Sebagai contoh dalam perkara Nomor 147 K/Pdt/2017 ini terdapat perbedaan antara hukum adat dan hukum waris perdata. Sebagian besar hukum adat di Indonesia menganut sistem patriarki dimana lelaki memegang peranan penting baik dalam meneruskan garis keturunan, berperan sebagai pemimpin keluarga dan bahkan kaumnya, Di sisi lain wanita memiliki posisi yang lemah dan tidak dalam derajat yang sama dengan laki-laki. Perbedaan derajat inipun dapat dilihat dalam hal pewarisan.

Ketidaksetaraan gender ini bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, terutama dalam Pasal 17. Terdapat beberapa yurisprudensi mengenai waris adat. Ada kalanya aturan hukum tidak selalu lengkap. Hal ini dikarenakan hukum selalu tertinggal dibandingkan perkembangan dan kemajuan masyarakat.

Yurisprudensi sebagai salah satu sumber hukum berguna untuk mengisi kekosongan hukum tersebut. Putusan atas Perkara Nomor 179 K/SIP/1961 tanggal 23 Oktober 1961 menjadi awal yurisprudensi atas hukum adat di Indonesia. Melalui putusannya Mahkamah Agung memutuskan berdasarkan rasa prikemanusiaan dan keadilan umum, serta atas hakikat persamaan hak antara wanita dengan pria, sebagai hukum yang hidup di seluruh Indonesia, termasuk juga di Tanah Karo maka seorang anak perempuan harus dianggap sebagai ahli waris dan berhak menerima bagian atas harta warisan orang tuanya.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 147 K/Pdt/2017 ini kemudian menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyatakan bahwa anak perempuan Cina berhak untuk mewarisi. Hal ini sebagaimana dapat ditemukan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3/Yur/Pdt/2018 yang menekankan pada kaidah hukum “atas dasar persamaan hak antara laki-laki dan perempuan, perempuan mempunyai hak atas warisan orang tuanya atau suaminya sehingga mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan untuk memperoleh warisan dan mendapatkan warisan dengan bagian (porsi) yang sama dengan laki-laki.”

Kesetaraan dalam hak waris ini penting guna memberikan kepastian hukum bagi perempuan. Perempuan tidak hanya diakui sebagai bagian dari keluarga, tetapi ia juga memiliki hak yang sama dalam hal harta peninggalan. Kesetaraan ini akan berdampak positif yakni dapat mengurangi konflik antar anggota keluarga terkait pembagian harta warisan pewaris tersebut.

Kesetaraan gender dalam pewarisan sangat relevan dengan teori keadilan. Hal ini menekankan pentingnya perlakuan yang adil dan setara terhadap semua individu. Dalam konteks pewarisan, prinsip kesetaraan gender memastikan bahwa baik laki-laki maupun perempuan memiliki hak yang sama untuk mewarisi harta peninggalan. Hal ini mencerminkan keadilan distributif. Keadilan distributif atau *justitia distributiva* menurut Aristoteles adalah suatu keadilan yang diberikan kepada setiap orang yang pembagiannya

berdasarkan haknya masing-masing.¹⁵ Dalam keadilan distributif maka sumber daya dibagikan secara adil, tanpa diskriminasi berdasarkan jenis kelamin. Dengan memberikan hak yang setara kepada perempuan, masyarakat dapat bergerak menuju pengakuan hak asasi manusia yang lebih luas.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Majelis Hakim memutuskan menyatakan bahwa Venny Gan, Stevenson, dan Philips Gan merupakan ahli waris dari Tuan Gandra Quin dan Nyonya Imelda. Ketiga orang tersebut merupakan anak kandung sah yang lahir dari perkawinan antara Tuan Gandra Quin dan Nyonya Imelda tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 832 KUH Perdata yang menyatakan bahwa ahli waris ialah keluarga sedarah baik sah maupun luar kawin dan suami atau istri yang hidup terlama.

Dalam Pasal 852 KUH Perdata dengan tegas menyatakan dalam pewarisan anak-anak dan keturunannya yang sedarah mewaris kepala per kepala tanpa membedakan jenis kelamin. Pewarisan tidak juga mengadakan pembedaan apakah ia lahir pertama atau tidak. Kesemua ahli waris dalam derajat golongan satu adalah memiliki besaran pembagian yang sama besarnya. Namun untuk hal ini terdapat pengecualian yakni terhadap anak luar kawin dan anak luar kawin diakui.

Putusan dari Majelis Hakim juga menyatakan bahwa Wisma Soliga merupakan harta warisan dari Tuan Gandra Quin dan oleh karenanya harus dibagi menjadi 3 bagian sama besar diantara ketiga ahli warisnya. Ketiga anaknya merupakan ahli waris golongan I yang oleh karenanya mereka masing-masingnya berhak atas 1/3 (satu per tiga) bagian dari harta warisan dari orang tuanya yang tidak terbagi tersebut.

Undang-undang tidak melarang seseorang untuk melepaskan hak waris yang dimilikinya. Dalam kaitannya dengan pewarisan, seseorang dapat dengan sadar dan berkehendak bebas untuk memilih menerima atau tidak menerima bagian warisnya. Hal ini bisa berdasarkan pertimbangan pribadi, pertimbangan nilai-nilai sosial kemasyarakatan, ataupun guna menghindari konflik antar keluarga yang mungkin muncul akibat pembagian harta. Oleh karenanya adalah sangat penting untuk memastikan jika pelepasan hak waris itu dilakukan tanpa adanya paksaan.

Terhadap Akta Perikatan Jual Beli antara Philips Gan dan Tuan Gandra Quin ketika warisan dari Nyonya Imelda yang belum dibagi tersebut masih dalam keadaan tertutup. Jual beli yang dilakukan atas warisan yang belum dibagi dan tidak mendapatkan persetujuan seluruh ahli waris dapat dianggap tidak sah dan dapat dibatalkan. Hal ini terbukti dengan adanya putusan Mahkamah Agung Nomor 147 K/Pdt/2017 ini. Guna menghindari sengketa di kemudian hari, terkait peralihan hak atas objek waris adalah sangat penting mendapat persetujuan dari seluruh ahli waris secara jelas dan tegas bahkan jika perlu hal ini dinyatakan dalam akta otentik.

Kepastian Hukum Atas Pembagian Waris dengan Adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Disertai Kuasa Pengelolaan oleh Pewaris

A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Objek Waris yang Belum Terbagi

Jual beli merupakan salah satu contoh dari perjanjian timbal balik. Pasal 1457 KUH Perdata menjelaskan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian dimana para pihak, baik penjual maupun pembeli saling mengikatkan diri, dimana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan di sisi lain pihak pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga yang telah disepakati atas suatu kebendaan tersebut. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat *obligatoir*. Perjanjian jual beli dikatakan terlaksana dengan baik jika para pihak yang saling mengikatkan diri tunduk dan

¹⁵ Purnomo, "Keadilan Distributif Bagian Harta Waris Menurut KUH Perdata dan KHI dalam Perspektif Maqashid Al-Syari'ah", Mahkamah Agung RI Pengadilan Tinggi Agama Gorontalo, hlm. 4.

melaksanakan isi dari perjanjian tanpa merugikan pihak lainnya.

Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli secara spesifik diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum dan Satuan Rumah Susun. Dalam Peraturan Menteri PUPR ini dijelaskan bahwa:

“Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan atau setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.”¹⁶

Dalam lingkup keperdataan, perjanjian dimana termasuk di dalamnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan salah satu pondasi dari hubungan hukum yang mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak yang saling mengikat diri. Melaksanakan isi perjanjian merupakan upaya realisasi agar tujuan perjanjian tersebut dapat tercapai. Untuk itulah setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian diharapkan dapat memenuhi kewajiban yang telah disepakati tersebut.

Berkaitan dengan PPJB, maka terdapat prestasi yang harus dipenuhi baik penjual maupun pembeli. Bentuk-bentuk prestasi tersebut tertuang dalam PPJB yang dibuat sesuai dengan kesepakatan para pihak yang saling mengikat diri. Baik penjual maupun pembeli harus bertanggungjawab atas apa yang telah mereka sepakati dan mereka tuangkan dalam PPJB tersebut. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, maka pihak tersebut dianggap melakukan wanprestasi. Hal ini didasarkan karena perjanjian berlaku sebagai undang-undang dan mengikat para pihak yang membuatnya.

Perjanjian yang dibuat tersebut menjadi pegangan dan dasar dalam melakukan perbuatan hukum tertentu. Apabila terjadi masalah dikemudian hari maka perjanjian yang dibuat tersebut dapat digunakan sebagai salah satu acuannya. Oleh karenanya setiap perjanjian yang dilakukan harus didasari dengan itikad baik dan pelaksanaannya sesuai dengan kesepakatan para pihak yang berjanji. Jika salah satu pihak gagal untuk memenuhi prestasi sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian tersebut, maka pihak lain yang merasa dirugikan berhak untuk menuntut pemenuhan prestasi tersebut sesuai dengan hukum yang berlaku.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli sendiri dapat dibedakan mejadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dan juga Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak/Belum Lunas. PPJB Lunas adalah PPJB yang telah dilakukan pembayaran secara lunas, akan tetapi belum dapat dilaksanakan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT karena adanya hambatan yang menghalanginya. PPJB Tidak/Belum Lunas adalah PPJB yang baru berupa janji-janji untuk saling mengikat diri karena penjual belum menerima pembayaran secara lunas dan penuh dari pembeli. Pada PPJB Tidak Lunas sekurang-kurangnya harus mencantumkan jumlah uang muka yang telah dibayarkan pada waktu penandatanganan PPJB, cara atau termin pembayaran, waktu pelunasan, dan sanksi-sanksi yang disepakati jika salah satu pihak melakukan wanprestasi.¹⁷

Banyak orang beranggapan bahwa jika sudah membeli tanah dan/atau bangunan secara lunas dan dapat dibuktikan dengan kwitansi lunas, maka dengan serta merta ia dapat

¹⁶ Pasal 1 Angka 5 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum dan Satuan Rumah Susun Umum.

¹⁷ Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4, Desember 2017, hlm. 634.

melakukan balik nama kepada Badan Pertanahan Nasional. Namun berdasarkan aturan hukum yang berlaku di Indonesia terdapat tata tertib administrasi hukum yang harus dipatuhi dan dilaksanakan. Oleh karenanya penting bagi pembeli maupun penjual untuk dapat paham dan melaksanakan rangkaian prosedur yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan guna memperoleh kepemilikan yang sah atas tanah dan/atau bangunan tersebut.

Jual beli atas tanah sendiri merupakan suatu perbuatan hukum yang peralihan haknya diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Pengaturan tersebut dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan juga dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini menyatakan bahwa

“Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Dari pasal tersebut sangat jelas bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang dominan terhadap peralihan hak atas tanah di Indonesia. Dengan tegas dalam perundang-undangan Indonesia menyatakan bahwa hanya PPATlah yang berhak untuk membuat akta terkait peralihan hak atas tanah di Indonesia. Seorang PPAT tidak hanya bertugas untuk membuat akta terkait pertanahan saja, namun ia juga harus memastikan agar jual beli yang dilakukan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian transaksi jual beli tersebut diharapkan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat di dalamnya. Akta yang dihasilkan oleh PPAT merupakan akta otentik.

Akta otentik adalah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat.¹⁸ Sebuah akta yang tergolong ke dalam akta otentik memiliki bentuk sebagaimana yang telah ditetapkan dalam undang-undang yang terdiri dari awal akta, badan akta, dan juga penutup akta. Pejabat umum yang berkuasa untuk itu bermakna bahwa akta harus dibuat di hadapan pejabat umum yang memang diberikan kewenangan padanya untuk membuat akta otentik. Pejabat umum tersebut seperti notaris, PPAT, Pejabat Lelang, dan lain sebagainya. Sementara yang dimaksud dengan tempat dimana akta itu dibuat berkaitan dengan tempat dimana perbuatan hukum itu dilakukan. Sebagai contoh, apabila perbuatan hukum dilakukan di Padang, maka akta tersebut haruslah dibuat di Padang. Apabila tidak memenuhi salah satu syarat tersebut di atas, maka akta yang dibuat bukanlah merupakan akta otentik.

Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Sempurna di sini berarti bahwa akta tersebut sudah dapat membuktikan dirinya sendiri sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sempurna dan oleh karenanya tidak dibutuhkan alat bukti lainnya. Oleh karenanya akta otentik ini banyak dipergunakan untuk memperoleh kekuatan hukum yang jauh mengikat jika dibandingkan dengan akta di bawah tangan.

PPJB yang dibuat antara Tuan Gandra Quin dan Philips Gan di hadapan Notaris/PPAT Synodia Eunice Telaumbanua, S.H. tergolong ke dalam akta otentik. Akta otentik memiliki 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian yakni kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formil dan juga kekuatan pembuktian materil.¹⁹

¹⁸ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁹ M. Holidi, “Kekuatan Pembuktian Akta Otentik dalam Proses Peradilan Perdata pada Pengadilan Negri di Yogyakarta”, *Juridica*, Vol. 4 No.2, Mei 2023, hlm. 42.

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah

Kekuatan pembuktian lahiriah merupakan kemampuan lahiriah yang dimiliki akta itu sendiri untuk dapat membuktikan dirinya sebagai sebuah akta otentik. Secara fisik akta tersebut dapat dilihat memang akta tersebut merupakan akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum.

2. Kekuatan Pembuktian Formil

Kekuatan pembuktian formil adalah suatu pembuktian yang didasarkan pada kebenaran atas apa yang dimuatkan dalam akta oleh pejabat pembuat akta, dimana kebenaran tersebut menyangkut mengenai kapan akta itu dibuat, kebenaran akan tanda tangan yang terdapat dalam akta, serta termasuk juga mengenai kebenaran akan identitas para pihak yang tertuang dalam akta tersebut.

3. Kekuatan Pembuktian Materil

Kekuatan pembuktian materil merupakan suatu kekuatan pembuktian yang menyangkut mengenai isi yang tertuang dalam akta tersebut adalah benar adanya.

Jika ada pihak yang menyangkal kebenaran akan hal yang dinyatakan dalam akta otentik tersebut, maka pihak tersebut harus dapat membuktikannya. Sepanjang tidak ada yang menyangkalnya, maka akta tersebut akan tetap berlaku sebagai akta otentik. Terhadap penyangkalan tersebut dapat dilakukan dengan gugatan ke Pengadilan. Jika pengadilan membatalkan akta otentik tersebut, maka akta tersebut hanyalah berlaku sebagai akta di bawah tangan.

Dengan degradasi akta otentik tersebut tidak menutup kemungkinan pejabat yang membuatnya, baik itu notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat terseret di dalamnya. Pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan terhadap notaris dan/atau PPAT tersebut. Oleh karena itu sangat dibutuhkan kehati-hatian, ketelitian, dan kecermatan bagi setiap pejabat pembuat akta dalam melaksanakan tugas-tugasnya.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian awal akan jual beli suatu objek yang pada umumnya berisikan mengenai kesepakatan untuk saling mengikat diri antara penjual dan pembeli. Pada prinsipnya setiap perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak dimana tiap orang berkehendak bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian. Oleh karena itu jika suatu perjanjian dibuat atas dasar keterpaksaan, maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun juga. Demikian halnya mengenai bentuk perjanjian baik lisan maupun tertulis juga dibebaskan sesuai dengan kehendak para pihak. Akan tetapi perjanjian yang dibuat tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kepatutan, kesusilaan, dan kebiasaan yang berlaku di tengah masyarakat.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) merupakan istilah yang umum didengar dalam dunia kenotariatan. Baik Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maupun Akta Jual Beli (AJB) pada prinsipnya adalah sama-sama merupakan perjanjian, akan tetapi diantara keduanya memiliki akibat hukum yang berbeda. Baik PPJB maupun AJB juga berbeda dalam hal cara pembuatannya.

Akta Jual Beli atau yang lebih dikenal dengan istilah AJB merupakan sebuah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berfungsi sebagai bukti sah terjadinya pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dari penjual kepada pembeli. AJB sendiri bukanlah merupakan bukti kepemilikan atas suatu tanah dan/atau bangunan. AJB merupakan bukti terjadinya pembelian atas tanah dan/atau bangunan tersebut yang dapat dijadikan dasar untuk melakukan peralihan sertifikat kepemilikan pada Badan Pertanahan Nasional tempat objek perjanjian itu berada. AJB yang dilakukan tanpa diikuti proses balik nama, maka secara administratif kepemilikannya tetap dianggap milik pemilik sebelumnya. Sertifikat Hak Milik tetap merupakan alat bukti yang terkuat dan terpenuh mengenai kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan.

Tidak semua proses jual beli harus diawali dengan adanya PPJB. PPJB bukanlah suatu keharusan dalam jual beli. PPJB hanya dibuat jika para pihak menghendaknya sebelum terlaksananya proses AJB. PPJB sering kali menjadi pilihan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak sebelum terlaksananya AJB. Kepastian hukum ini pada umumnya menyangkut mengenai pembayaran dan komitmen para pihak untuk melaksanakan jual beli.

Berbeda dengan AJB yang harus dibuat oleh PPAT, PPJB dapat dibuat secara di bawah tangan, dan dapat juga dengan akta notaris. PPJB secara akta notaris dapat dibuat oleh notaris. PPJB berakibat hukum sehingga mengikat para pihak yang membuatnya. Akan tetapi PPJB tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti peralihan hak. PPJB hanyalah perjanjian sementara yang harus ditindaklanjuti dengan perbuatan hukum lanjutan yaitu penyerahan secara yuridis agar proses jual beli terlaksana dengan sempurna.²⁰

Seyogyanya PPJB atas objek jual beli yang berupa tanah dan/atau bangunan hasil pewarisan dilaksanakan setelah adanya kesepakatan dan juga pembagian atas warisan itu sendiri. Hal demikian akan memberikan kepastian hukum kepada para pihak termasuk di dalamnya ahli waris yang berhak dan juga pada pembeli. Perjanjian yang telah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata akan melindungi hak-hak dari penjual dan pembeli.

Perjanjian jual beli atas objek Wisma Soliga antara Tuan Gandra Quin dengan Philips Gan hanya sampai pada tingkatan PPJB yang dilakukan di hadapan Notaris Synodia Eunice Telaumbanua, S.H. PPJB tersebut tidak dilanjutkan ke tahapan AJB. Oleh karena itu secara hukum, kepemilikannya masih tetap berada pada Tuan Gandra Quin selaku pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Diponegoro Nomor 432, Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara tersebut.

Tidak ada aturan hukum yang secara tegas melarang perjanjian jual beli antara orang tua dan anak di Indonesia. Jual beli yang dilakukan antar saudara juga tidak mengalami pelarangan. Dalam aturan hukum di Indonesia hanya melarang jual beli antar suami istri sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1467 KUH Perdata. Akan tetapi meskipun tidak ada aturan yang melarang jual beli antara orang tua dan anak, jual beli itu tetap harus memenuhi keempat syarat sahnya perjanjian. Selain itu perjanjian jual beli tersebut juga tidak boleh bertentangan dengan etika dan norma-norma sosial yang tumbuh dan berkembang di tengah masyarakat.

Sering kali objek waris diperjual belikan diantara sesama ahli waris. Jual beli hak waris ini bertujuan agar harta warisan tersebut tetap menjadi satu kesatuan yang tidak terbagi-bagi.²¹ Perjanjian jual beli tanah warisan prosedurnya sama dengan jual beli tanah perseorangan. Hal yang membedakannya adalah apakah tanah tersebut sudah bersertifikat atau belum. Selanjutnya pada tanah warisan jual beli harus disetujui oleh seluruh ahli waris yang nama-namanya ada dalam daftar surat keterangan ahli waris yang dikeluarkan oleh camat atau notaris.²²

Sesungguhnya perjanjian dibuat guna menimbulkan kepastian hukum akan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat di dalamnya. Kepastian hukum di sini termasuk mengenai keterkaitannya dengan pihak ketiga yang terkait baik langsung maupun tidak langsung atas perjanjian yang dibuat tersebut. Adapun perjanjian yang dibuat oleh para pihak menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Terlebih lagi PPJB yang

²⁰ Yuyun Sri Wahyuni, Muhammad Sofyan Pulungan, dan Arsin Lukman, "Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) Dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor: 994/K/Pdt/2020 jo Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 218/Pdt.G/2017/PN Btm)", *Indonesian Notary*, Vol.3 Article 7, 31 Desember 2021, hlm. 132.

²¹ Patma, Suwanti, dan Nam Rumkel, "Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Terhadap Harta Warisan yang Belum Terbagi", *Hermeneutika*, Vo. 5, No. 2, Agustus 2021, hlm. 355.

²² *Ibid.*, hlm. 359.

dilakukan oleh para pihak ini dilakukan di hadapan seorang notaris. Dimana notaris merupakan pejabat umum yang diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia yang berwenang untuk membuat akta otentik. Baik Akta Perikatan Jual Beli maupun Kuasa Perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak dalam hal ini adalah dalam bentuk akta otentik.

Kepastian hukum pada perjanjian memastikan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah sah dan dilaksanakan. Adapun kepastian hukum berguna untuk mendukung penegakan pelaksanaan perjanjian dan juga penyelesaian sengketa. Kepastian hukum berfungsi sebagai perlindungan bagi para pihak dan menciptakan keadilan dalam hubungan hukum yang terjadi. Menurut Gustav Radbruch, hukum harus didasarkan pada sebuah fakta dan dirumuskan dengan cara yang jelas. Kepastian hukum merupakan salah satu produk dari hukum itu sendiri, atau lebih khususnya kepastian hukum merupakan produk dari perundang-undangan.²³ Hukum merupakan suatu hal positif yang mampu mengatur kepentingan tiap-tiap individu. Oleh karenanya hukum yang tidak berdasarkan fakta, bukanlah hukum.

Agar kepastian hukum dalam perjanjian dapat tercapai maka ia harus dapat memenuhi keempat syarat sah perjanjian. Dalam kasus PPJB ini masih terdapat unsur yang belum terpenuhi dalam perjanjian tersebut. Hal ini didasarkan pada fakta bahwa terdapat ahli waris yang belum mau melepaskan hak yang dimilikinya atas objek waris tersebut. Jika ditinjau dari syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka terdapat beberapa pelanggaran pasal ini. Karena objek PPJB berasal dari warisan yang belum terbagi, walaupun kepemilikannya atas nama Tuan Gandra Quin, namun terdapat hak dari ahli waris yang lain atas warisan Nyonya Imelda terhadap objek jual beli tersebut. Oleh karena itu sudah sepatutnyalah seluruh ahli waris memberikan persetujuannya sebelum terlaksananya PPJB ini. Pelanggaran dari poin kesepakatan ini dapat berakibat perjanjian yang dibuat tersebut dapat dibatalkan.

Selanjutnya jika ditinjau dari poin suatu sebab yang halal dalam perjanjian ini maka sudah sepatutnyalah seluruh ahli waris diikutkan dalam perjanjian ini karena isi dari perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan juga ketertiban umum yang berlaku di tengah masyarakat. Jika perjanjian dibuat dengan tidak ada izin dari ahli waris yang berhak untuk itu, maka hal ini dapat merugikan kepentingan sang ahli waris. Suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Bilamana perjanjian yang dibuat tersebut merugikan salah satu pihak ataupun pihak lain, maka sudah sepatutnyalah perjanjian tersebut menjadi batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat. Terhadap PPJB yang dilakukan ini merugikan salah satu ahli warisnya jika terjadi peralihan hak. Karena hingga saat ini ahli waris tersebut masih belum memberikan persetujuannya, maka oleh karenanya perjanjian tersebut tidak bisa ditingkatkan pada tingkat AJB.

Seorang notaris tidak memiliki tanggungjawab untuk memastikan prestasi dalam akta PPJB yang dibuatnya apakah sudah terlaksana dengan baik atau tidak. Ia hanya bertanggungjawab akan kebenaran dari isi akta yang dibuat dihadapannya tersebut. Oleh karenanya terhadap kasus PPJB atas warisan yang belum terbagi ini sangat dibutuhkan peran besar dari notaris untuk memberikan pemahaman hukum waris pada para pihak. Dimana seharusnya sebelum terjadi peralihan hak, maka sudah sepatutnya didahului dengan pelepasan hak dari seluruh ahli waris. Tanpa adanya pelepasan hak waris dari seluruh ahli waris, maka peralihan hak milik atas objek waris tersebut tidak dapat diproses oleh BPN.

Akta Perikatan Jual Beli yang merupakan akta otentik tidak dapat dibatalkan oleh Notaris pembuat akta tersebut. Akta otentik hanya dapat dibatalkan oleh para penghadap atau dengan putusan pengadilan. Oleh karenanya Venny Gan dan Stevenson melakukan

²³ Satjipto Raharjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 20.

gugatan ke Pengadilan Negeri Gunung Sitoli terkait peralihan atas objek Wisma Soliga yang telah dilakukan PPJB oleh Tuan Gandra Quin pada Philips Gan. Perkara waris ini berlangsung hingga tingkat Mahkamah Agung. Hakim Agung dalam putusannya membatalkan segala peralihan hak terhadap objek sengketa *a quo* Wisma Soliga. Majelis hakim berpandangan bahwa peralihan hak tersebut adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat selain sebagai harta warisan dari almarhum Gandra Quin. Oleh karenanya PPJB yang telah dilaksanakan tersebut tidak berkekuatan sebagai akta otentik lagi. Dengan demikian dokumen tersebut tidak dapat lagi dipergunakan sebagai dasar hukum perjanjian ataupun peralihan hak.

Pembatalan akta peralihan hak oleh hakim tersebut bertujuan guna memberikan kepastian hukum bagi para ahli waris lain yakni Venny Gan dan Stevenson terhadap haknya baik dari warisan ibunya maupun warisan ayahnya. Dengan dibatalkannya peralihan hak tersebut maka Wisma Soliga kembali pada statusnya semula yakni sebagai objek waris. Semua tindakan yang dilakukan berdasarkan akta yang dibatalkan pengadilan tersebut berkemungkinan menjadi tidak sah. Pembatalan atas akta otentik sering kali bertujuan untuk mengembalikan kepastian hukum, dalam kasus ini adalah kepastian hukum terhadap hak dari para ahli waris.

Kepastian hukum mengenai tanggung jawab ahli waris akan perjanjian yang dibuat oleh pewaris semasa hidupnya sering kali membutuhkan penilaian dan pemahaman yang mendalam akan isi dari perjanjian tersebut. Dalam perjanjian jual beli, meninggalnya salah satu pihak dalam perjanjian tidak menghilangkan atau membatalkan suatu hubungan hukum, akan tetapi seluruh hak dan juga kewajiban hukum tersebut beralih kepada para ahli waris. Jika setelah ditelaah perjanjian tersebut sah dan tidak bertentangan dengan hukum, maka ahli waris berkewajiban melaksanakannya. Kepastian hukum memastikan hak dan kewajiban yang tertera dalam perjanjian dapat terlaksana dengan baik dan efektif, serta menjamin hak-hak dari para pihak yang terlibat di dalamnya. Jika hal ini tidak terlaksana dengan efektif maka akan dapat menimbulkan perselisihan dikemudian hari.

Pada dasarnya jika para ahli waris setuju akan peralihan objek waris yang dilakukan oleh pewaris, maka hal ini tidak akan menimbulkan permasalahan. Jika seluruh ahli waris setuju maka PPJB atas Wisma Soliga tersebut dapat ditingkatkan menjadi AJB dan dilaksanakan peralihan hak kepemilikan. Selanjutnya terkait kuasa pengelolaan tersebut pun menjadi batal karena objek kuasa sudah dimiliki oleh penerima kuasa secara penuh.

Bagi ahli waris yang merasa haknya dilanggar akibat adanya perjanjian yang tertuang dalam Akta Perikatan Jual beli ini dapat mengajukan gugatan hukum ke pengadilan. Akibat hukum harta warisan yang dialihkan tanpa persetujuan dari ahli warisnya meliputi pembatalan peralihan hak, pengembalian harta yang telah dialihkan, dan kemungkinan adanya sanksi hukum terhadap pihak yang melakukan peralihan tanpa persetujuan.²⁴

B. Kuasa Pengelolaan atas Objek Waris yang Belum Terbagi

Ada kalanya seseorang itu tidak dapat bertindak sendiri dalam hal pengurusan harta kekayaannya dan oleh karenanya menguasai pada orang lain untuk mengelolanya dalam bentuk kuasa pengelolaan. Kuasa pengelolaan merupakan suatu bentuk wewenang yang diberikan oleh seseorang kepada orang lain untuk mengelola harta yang dimilikinya. Secara hukum perdata, hal ini adalah sah dan diperbolehkan sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kepatutan, ketertiban umum, dan adat istiadat yang berlaku di dalam masyarakat. Contoh sederhana dari kuasa pengelolaan ini adalah seorang pemilik lahan menguasai pada pihak lain untuk mengolah tanah yang dimilikinya untuk dijadikan

²⁴ Carren Chaterina dan Benny Djaja, 2024, "Akibat Hukum Terhadap Warisan yang Dialihkan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Putusan Nomor: 107/PDT.G/2019/PN.PLK)", *Unes Law Review*, Vol. 6 No. 4, Juni 2024, hlm. 10740.

perkebunan dengan sistem bagi hasil. Contoh lain kuasa pengelolaan adalah seorang pimpinan perusahaan menguasakan pada seseorang untuk mengelola keuangan perusahaannya.

Perjanjian dan kuasa pengelolaan sering dipergunakan dalam lingkup keperdataan. Kuasa khususnya kuasa pengelolaan merupakan salah satu bentuk dari perjanjian. Sekilas terlihat sama, namun keduanya memiliki hal-hal spesifik yang membedakannya. Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sering disebut dengan para pihak atau Pihak I, Pihak II, dan seterusnya. Hal ini berbeda dengan pihak yang terlibat dalam kuasa disebut dengan pemberi kuasa dan penerima kuasa. Pemberi kuasa adalah pihak yang memberi kuasa atau wewenang kepada orang lain guna bertindak untuk dan atas namanya dalam suatu hal tertentu. Penerima kuasa adalah pihak yang diberikan kewenangan oleh pemberi kuasa untuk bertindak mewakili pemberi kuasa dalam suatu hal tertentu.

Terkait perjanjian disertai oleh kuasa pengelolaan atas objek waris yang belum terbagi harus mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris yang berhak atas warisan tersebut. Jika disetujui oleh semua ahli waris secara garis besarnya akan menimbulkan beberapa hak dan kewajiban. Ketika ahli waris sepakat untuk memberikan kuasa pengelolaan kepada salah satu dari mereka atau pihak ketiga, maka hak dan kewajiban masing-masing pihak harus diatur dengan jelas dalam perjanjian tersebut.

Dengan adanya kuasa pengelolaan ini memberikan wewenang kepada penerima kuasa untuk mengatur harta warisan sesuai dengan ketentuan perjanjian, seperti menjual, menyewa, atau menginvestasikan harta. Di sisi lain penerima kuasa harus bertindak dengan berlandaskan pada itikad baik dan berdasarkan kepentingan seluruh ahli waris, serta mematuhi ketentuan hukum yang berlaku.

Penerima kuasa berkewajiban untuk melaporkan pengelolaan harta kepada ahli waris lainnya. Transparansi ini penting untuk memastikan bahwa semua ahli waris dapat memantau penggunaan harta dan memastikan bahwa tidak ada penyalahgunaan atau pengelolaan yang merugikan para ahli waris. Pelaporan ini juga bertujuan untuk menghindari sengketa yang mungkin timbul dikemudian hari.

Hak ahli waris lainnya terhadap hasil pengelolaan juga tidak boleh dihapuskan. Hasil dari pengelolaan harta, seperti keuntungan dari sewa atau penjualan, harus dibagikan sesuai dengan ketentuan perjanjian atau hukum yang berlaku. Ketidakadilan dalam pembagian keuntungan tersebut dapat menjadi dasar untuk sengketa hukum, sehingga penting untuk mengikuti ketentuan yang telah disepakati.

Ketika muncul sengketa terkait pengelolaan harta, ahli waris lainnya memiliki hak untuk meminta audit atau pertanggungjawaban dari penerima kuasa pengelolaan tersebut. Proses ini bisa melalui cara mediasi untuk mencapai penyelesaian yang adil tanpa harus melalui pengadilan. Namun jika mediasi gagal, sengketa dapat dibawa ke pengadilan untuk mendapatkan keputusan yang mengikat. Penerima kuasa harus dapat memberikan bukti dan dokumentasi untuk mendukung perbuatan hukum yang dilakukannya tersebut. Iapun harus dapat membuktikan bahwa ia telah mengelola harta dengan cara yang sesuai dengan perjanjian dan hukum.

Adapun perjanjian kuasa yang telah dilakukan tersebut dapat diperbarui ataupun dihapuskan jika para ahli waris menghendaki. Proses ini harus melibatkan seluruh ahli waris. Ahli waris tersebut harus memberikan persetujuan guna memastikan bahwa perubahan tersebut sah dan diterima secara hukum.

KESIMPULAN

Pada umumnya warisan akan terbuka setelah terjadinya kematian seseorang, namun dalam beberapa keluarga, warisan orang tua tetap dibiarkan tertutup hingga setelah kematian kedua orang tua baru warisan tersebut dibuka. Dalam pewarisan menurut KUH Perdata, anak

laki-laki dan anak perempuan memiliki kedudukan yang sama sebagai ahli waris. Berdasarkan hal ini baik anak laki-laki maupun perempuan mendapatkan besaran yang sama. Dalam hal pewarisan menurut adat Tionghoa perlahan sudah mulai beralih dimana orang tua telah banyak mewariskan sama besar baik anak laki-laki maupun perempuan dan tidak hanya memberikan warisan pada anak laki-laki saja. Meskipun ada perjanjian mengenai peralihan objek waris yang dibuat sebelumnya terkait objek waris tersebut, perjanjian itu haruslah mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris. Hal ini dikuatkan dengan putusan Hakim Agung dalam perkara Nomor 147 K/Pdt/2017 yang kemudian menjadi yurisprudensi. Baik anak laki-laki maupun perempuan adalah sama dalam hukum. Oleh karenanya objek waris yakni Wisma Soliga diharuskan untuk dibagi menjadi tiga bagian sama besar diantara para ahli waris.

Tidak ada aturan hukum di Indonesia yang secara spesifik melarang jual beli antara anak dan orang tua. Akan tetapi jual beli terhadap objek harta warisan yang belum terbagi harus mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris. Adapun dalam jual beli yang dilakukan oleh Tuan Gandra Quin dan Philips Gan tersebut dalam bentuk Akta Pengikatan Jual Beli tidak dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli tanpa adanya persetujuan dari seluruh ahli waris akan jual beli tersebut. Akta Pengikatan Jual Beli tersebut juga bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Akibat hukum dari perjanjian yang melanggar Pasal 1320 KUH Perdata tersebut adalah peralihan hak atas objek waris yang dijadikan objek jual beli tersebut dibatalkan oleh hakim. Dalam putusan Perkara Nomor 147 K/Pdt/2017, Hakim Agung membatalkan peralihan hak atas objek waris tersebut.

REFERENSI

- Beatrix Benni, *“Pewarisan Pada Etnis Tionghoa di Sumatera Barat Menuju Harmonisasi Pluralitas Hukum Waris di Indonesia”*, Disertasi Doktor Ilmu Hukum Universitas Andalas, Padang.
- Carren Chaterina dan Benny Djaja, 2024, “Akibat Hukum Terhadap Warisan yang Dialihkan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Putusan Nomor: 107/PDT.G/2019/PN.PLK)”, *Unes Law Review*, Vol. 6 No. 4, Juni 2024.
- Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4, Desember 2017.
- Elvania Novita Natajaya, Hazar Kusmayanti, dan Betty Rubiati, “Penyelesaian Sengketa Waris Masyarakat Etnis Tionghoa Benteng Melalui Mediasi Ditinjau dari Kepercayaan Masyarakat Etnis Tionghoa Benteng dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan”, *Jurnal Hukum dan HAM Wara Sains*, Vol. 03, No. 03, Juni 2024.
- Eman Suparman, 2022, *Hukum Waris Indonesia: Dalam Perspektif Islam, Adat, dan BW*, Refika Aditama, Bandung.
- Fransiska dan Bambang Eko Turisno, “Penyelesaian Pembagian Waris Masyarakat Tionghoa yang Tidak Memiliki Akta Perkawinan di Kota Pontianak”, *Notarius*, Vol. 11 No. 2, 2018.
- M. Holidi, “Kekuatan Pembuktian Akta Otentik dalam Proses Peradilan Perdata pada Pengadilan Negeri di Yogyakarta”, *Juridica*, Vol. 4 No.2, Mei 2023.
- Muhammad Ishaq, 2022, *“Plurarisme Pewarisan Masyarakat Islam Menuju Unifikasi Hukum Kewarisan di Indonesia”*, Disertasi Doktor Ilmu Hukum Universitas Andalas, Padang.
- Patma, Suwarti, dan Nam Rumkel, “Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Terhadap Harta Warisan yang Belum Terbagi”, *Hermeneutika*, Vo. 5, No. 2, Agustus 2021.
- Purnomo, *“Keadilan Distributif Bagian Harta Waris Menurut KUH Perdata dan KHI dalam Perspektif Maqashid Al-Syari’ah”*, Mahkamah Agung RI Pengadilan Tinggi Agama

Gorontalo.

Salim HS, 2005, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.

——— dan Erlies Septiana Nurbani, 2016, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Rajawali Pers, Jakarta.

Satjipto Raharjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Yuyun Sri Wahyuni, Muhammad Sofyan Pulungan, dan Arsin Lukman, “Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) Dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor: 994/K/Pdt/2020 jo Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 218/Pdt.G/2017/PN Btm)”, *Indonesian Notary*, Vol.3 Article 7, 31 Desember 2021.

Zainuddin Ali, 2010, *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum dan Satuan Rumah Susun Umum.