

## Kepastian Hukum Akta Hibah Wasiat Yang Objeknya Dijual Oleh Pemberi Hibah Wasiat Kepada Pihak Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 1270/Pdt.G/2021/Pn.Sby)

Debby Flora Siahaan<sup>1</sup>, Benny Djaja<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara

---

### Article Info

#### Article history:

Received : 18 April 2023

Publish : 04 July 2023

---

#### Keywords:

Legal Certainty

Deed of Sale and Purchase

Power of Attorney to Sell

Testament Grant Deed

Precautionary Principle.

---

### Info Artikel

#### Article history:

Diterima : 18 April 2023

Publis : 04 July 2023

---

### Abstract

*This writing was motivated by the Surabaya District Court Decision Number 1270/Pdt.G/2021/PN.Sby whose case was regarding the Deed of Sale and Purchase which the object of sale and purchase had been made as an object of a testamentary grant and had been included in the Testament Grant Deed Number 119. The implementation of the sale and purchase is carried out using a Power of Attorney to Sell where the Seller is an elderly woman who is 78 years old and suffers from memory impairment that also known as dementia, so the Seller does not remember that she had made a transaction buying and selling of land that has been given as a testamentary grant. The seller signs the Power of Attorney to Sell without the consent of her heirs and the sale and purchase was carried out without the knowledge of the seller's family. This writing was written using normative research methods by collecting legal materials regarding testamentary grants and linking Decision Number 1270/Pdt.G/2021/PN.Sby with applicable laws and regulations, and with literature studies in the form of articles that relating to testamentary grants. The conclusion that can be drawn from this research is that the panel of judges has been unwise in carrying out legal considerations in Decision Number 1270/Pdt.G/2021/PN.Sby and the Notary who made the Power of Attorney to Sell must apply the precautionary principle so there will be no dispute over the object of sale and purchase in the future.*

---

### Abstract

Penulisan ini dilakukan dengan meneliti Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1270/Pdt.G/2021/PN.Sby yang pokok perkaranya adalah mengenai Akta Jual Beli yang dilakukan dengan objek jual-beli yang telah dijadikan sebagai objek hibah wasiat dan telah dituangkan di dalam Akta Hibah Wasiat Nomor 119. Pelaksanaan jual-beli yang dilakukan tersebut adalah dengan menggunakan Kuasa Menjual dimana Pihak yang menjadi Penjual adalah seorang wanita lansia yang berusia 78 tahun dan mengidap gangguan memori atau penurunan daya pikir atau yang disebut dengan demensia, sehingga Penjual merasa tidak ingat bahwa ia pernah melakukan transaksi jual-beli dengan objek tanah beserta rumah di atasnya yang telah diberikan sebagai objek hibah wasiat untuk cucunya. Pihak Penjual menandatangani Kuasa Menjual dengan tanpa persetujuan dari ahli warisnya dan Jual-Beli tersebut terjadi dengan tanpa sepengetahuan dari pihak keluarga Penjual. Penulisan ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian normatif dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum tentang hibah wasiat dan mengaitkan Putusan Nomor 1270/Pdt.G/2021/PN.Sby dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta dengan studi kepustakaan yang berupa artikel-artikel yang berkaitan dengan hibah wasiat. Kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah bahwa majelis hakim telah kurang bijaksana dalam melakukan pertimbangan hukum dalam memutus perkara dengan Putusan Nomor 1270/Pdt.G/2021/PN.Sby dan Notaris yang membuat Kuasa Menjual untuk dilakukannya Jual-Beli tersebut harusnya menerapkan prinsip kehati-hatian agar tidak terjadi sengketa terhadap objek jual-beli tersebut di kemudian hari.

*This is an open access article under the [Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)*



---

### Corresponding Author:

Debby Flora Siahaan

Universitas Tarumanagara

Email : [debbsiahaan12@gmail.com](mailto:debbsiahaan12@gmail.com)

---

## 1. PENDAHULUAN

Permasalahan pertanahan adalah masalah umum yang sampai saat ini masih seringkali dan banyak terjadi di dalam masyarakat. Seperti permasalahan yang akan dibahas dan diteliti oleh Penulis dalam tulisan ini yaitu masalah pertanahan yang terjadi di kota Surabaya. Nyonya

Tinningrum Tjandra adalah seorang wanita kelahiran tahun 1935. Pada tahun 2000, Pada saat Nyonya Tinningrum Tjandra berusia 65 (enam puluh lima) tahun, ia telah memberikan Hibah Wasiat kepada cucunya, Imelda Sanny Chandra yang pada saat itu masih berusia 11 (sebelas) tahun atas sebidang tanah dan bangunan rumah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 51 atas nama Nyonya Tinningrum Tjandra. Hibah Wasiat tersebut dibuat dalam Akta Notaris Nomor 119 tertanggal 23 Juni 2000 di hadapan Drs. Atrino Leswara, S.H selaku Notaris/PPAT yang berkedudukan di Jakarta.

Berdasarkan Akta Hibah Wasiat tersebut dikatakan bahwa objek hibah wasiat tersebut baru dapat dialihkan/dioperkan/dijual/dijamin setelah Imelda Sanny Chandra selaku penerima hibah wasiat berusia genap 30 (tiga puluh) tahun. Dengan kata lain, pada saat Imelda Sanny Chandra selaku penerima hibah wasiat sudah berusia 30 (tiga puluh) tahun, maka ia berhak untuk mengambil objek dari Hibah Wasiat tersebut.

Akta Hibah Wasiat yang dibuat oleh Nyonya Tinningrum Tjandra memberikan point yang menyatakan bahwa “Dan apa yang saya hibah wasiatkan tersebut, baru dapat dialihkan/dioperkan/dijual/dijamin setelah cucu saya yang bernama Imelda Sanny Chandra tersebut berusia genap 30 (tiga puluh) tahun”.

Kemudian pada tahun 2013, objek dari Hibah Wasiat tersebut dijual oleh Nyonya Tinningrum Tjandra selaku Pemberi Hibah Wasiat kepada Nyonya Koesoemo Dewi Raharjo tanpa sepengetahuan dari Imelda Sanny Chandra selaku penerima hibah wasiat dan tanpa pencabutan atau pembatalan Akta Hibah Wasiat. Jual-Beli ini dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 193/2014 yang dibuat di hadapan Maria Baroroh, S.H. selaku Notaris dan PPAT di kota Surabaya.

Namun atas pengakuan Nyonya Tinningrum Tjandra, ia merasa tidak sadar dan tidak tahu menahu tentang Jual-Beli yang terjadi karena tiba-tiba Nyonya Koesoemo Dewi Raharjo mengajak Nyonya Tinningrum Tjandra untuk menemui Notaris dan PPAT Maria Baroroh untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor 52.

Dan proses Jual-Beli yang terjadi juga tidak diketahui oleh pihak keluarga Nyonya Tinningrum Tjandra, serta Jual-Beli tersebut disepakati dengan nilai nominal sejumlah Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang mana harga tersebut terlalu rendah mengingat objek yang diperjualbelikan berada di pusat kota Surabaya dengan nilai yang seharusnya berkisar sekitar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Nyonya Tinningrum Tjandra kemudian merasa Nyonya Koesoemo Dewi Raharjo memanfaatkan situasi dan membodohi Nyonya Tinningrum Tjandra yang pada saat itu berumur 78 (tujuh puluh delapan) tahun, sehingga pada tahun 2020, Nyonya Tinningrum Tjandra diwakili kuasa hukumnya mengajukan gugatan kepada Nyonya Koesoemo Dewi Raharjo sebagai Tergugat I dan Notaris dan PPAT Maria Baroroh sebagai Tergugat II di Pengadilan Negeri Surabaya mengharapkan agar Akta Jual Beli tersebut dapat dibatalkan, namun dengan Putusan Nomor 595/Pdt.G/2020/PN.Sby dinyatakan bahwa Akta Jual Beli tersebut tetaplah sah di mata hukum.

Nyonya Koesoemo Dewi Raharjo malah mengatakan bahwa Nyonya Tinningrum Tjandra adalah yang memiliki itikad tidak baik atau dengan niat jahat karena pada saat penandatanganan Akta Jual Beli, Nyonya Koesoemo Dewi Raharjo mengatakan bahwa Nyonya Tinningrum Tjandra dalam keadaan sadar dan ia yang memilih dan menunjuk Notaris dan PPAT Maria Baroroh untuk merealisasikan Jual-Beli tersebut. Nyonya Koesoemo Dewi Raharjo juga mengatakan bahwa Nyonya Tinningrum Tjandra sendiri yang menawarkan rumah tersebut karena pada saat itu Nyonya Tinningrum Tjandra sedang membutuhkan uang.

Dalam Putusan Nomor 595/Pdt.G/2020/PN.Sby tersebut juga dinyatakan bahwa Nyonya Tinningrum Tjandra menyertakan surat keterangan pada tahun 2009 dari Dokter Suliman Purwoko, SP.S ahli penyakit saraf yang menerangkan bahwa Nyonya Tinningrum Tjandra mengidap gangguan memori atau penurunan daya pikir atau yang disebut dengan Demensia. Namun ijin praktek dari Dokter Suliman Purwoko, SP.S tersebut dikeluarkan pada tahun 2012 sehingga bukti surat keterangan tersebut dikesampingkan.

Selain surat keterangan yang dikeluarkan oleh Dokter Suliman Purwoko, SP.S tersebut, terdapat juga surat keterangan dari Dokter Untung Kus Harianto, Sp.S pada tahun 2020 yang menerangkan bahwa Nyonya Tinningrum Tjandra yang pada saat itu berusia 85 (delapan puluh lima) tahun, mengalami gangguan memori atau penurunan daya pikir atau yang disebut dengan Demensia.

Namun Akta Jual Beli Nomor 193/2014 dengan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjualnya dilakukan pada tahun 2013 sedangkan surat keterangan dari Dokter Untung Kus Harianto, Sp.S tersebut dikeluarkan pada tahun 2020. Majelis hakim beranggapan bahwa berdasarkan bukti-bukti dan keterangan saksi, Nyonya Koesoemo Dewi Raharjo (Tergugat I) dan Notaris PPAT Maria Baroroh (Tergugat II) tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Nyonya Tinningrum Tjandra sehingga Akta Jual Beli tersebut dianggap tetaplah sah di mata hukum.

Lalu pada tahun 2021 akhir, cucu dari Nyonya Tinningrum Tjandra yaitu Imelda Sanny Chandra mengajukan gugatan kepada neneknya sendiri yaitu Nyonya Tinningrum Tjandra (Tergugat I) dan juga kepada Nyonya Koesoemo Dewi Raharjo (Tergugat II) serta Notaris PPAT Maria Baroroh (Turut Tergugat I).

Gugatan yang dilayangkan oleh Imelda Sanny Chandra adalah karena objek perkara tersebut telah dijadikan objek hibah wasiat pada tahun 2000 dan telah dituangkan dalam bentuk Akta Hibah Wasiat Nomor 119 tertanggal 23 Juni 2000 yang dibuat di hadapan Drs. Atrino Leswara, S.H selaku Notaris/PPAT yang berkedudukan di Jakarta namun ketika Imelda Sanny Chandra telah berusia 30 tahun, ia malah baru mendapatkan informasi bahwa objek hibah wasiat tersebut telah dijual oleh neneknya, Nyonya Tinningrum Tjandra kepada Nyonya Koesoemo Dewi Raharjo di hadapan Notaris dan PPAT Maria Baroroh dengan Akta Jual Beli Nomor 193/2014. Jual Beli tersebut tetap berlangsung meski Akta Hibah Wasiat Nomor 119 yang dibuat di hadapan Drs. Atrino Leswara, S.H selaku Notaris/PPAT yang berkedudukan di Jakarta belum dicabut atau dibatalkan.

Dalam Putusan Nomor 1270/Pdt.G/2021/PN.Sby tersebut juga dinyatakan bahwa selain pemalsuan atas Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor 52 yang dibuat pada tahun 2013 serta Akta Jual Beli Nomor 193/2014, Nyonya Koesoemo Dewi Raharjo (Tergugat II) diduga kuat telah melakukan tindak pidana penggelapan uang milik Nyonya Tinningrum Tjandra (Tergugat I) dan pada saat itu perkara tersebut telah dilaporkan dan telah naik ke tahap penyidikan.

Namun karena gugatan yang dilayangkan oleh Imelda Sanny Chandra dinilai bertentangan atau tumpang tindih antara *posita* dengan *petitum*, dan juga bahwa objek sengketa adalah didapat berdasarkan hibah wasiat sementara Nyonya Tinningrum Tjandra selaku pemberi hibah wasiat masih hidup, maka dalam Putusan Nomor 1270/Pdt.G/2021/PN.Sby tersebut dinyatakan bahwa Akta Jual Beli yang dilakukan pada tahun 2014 tersebut tetaplah sah dan mempunyai kekuatan hukum.

Maka berdasarkan uraian Latar Belakang tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian hukum dengan judul: **KEPASTIAN HUKUM AKTA HIBAH WASIAT YANG OBJEKNYA DIJUAL OLEH PEMBERI HIBAH WASIAT KEPADA PIHAK LAIN (Studi kasus: Putusan Nomor 1270/Pdt.G/2021/PN.Sby).**

## 2. METODE PENELITIAN

Penulisan ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian normatif dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum tentang hibah wasiat dan mengaitkan Putusan Nomor 1270/Pdt.G/2021/PN.Sby dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta dengan studi kepustakaan yang berupa artikel-artikel yang berkaitan dengan hibah wasiat.

## 3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Putusan Nomor 1270/Pdt.G/2021/PN.Sby

Sebagaimana yang telah diuraikan secara singkat dalam Latar Belakang, bahwa Penggugat bernama Imelda Sanny Chandra menggugat Nyonya Tinningrum Tjandra

(Tergugat I), Nyonya Koesoemo Dewi Raharjo (Tergugat II) termasuk Notaris dan PPAT Maria Baroroh, S.H. (Turut Tergugat I) dan juga Kantor Pertanahan Kota Surabaya (Tergugat II).

Bahwa Nyonya Tinningrum Tjandra pada tanggal 23 Juni 2000 telah memberikan Hibah Wasiat kepada Imelda Sanny Chandra atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Plampitan X Nomor 12, Kelurahan Peneleh, Kecamatan Genteng, Surabaya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 51 atas nama Nyonya Tinningrum Tjandra.

Akta Hibah Wasiat tersebut dibuat dalam bentuk Akta Notaris Nomor 119 tertanggal 23 Juni 2000 yang dibuat di hadapan Drs. Atrino Leswara, S.H selaku Notaris/PPAT yang berkedudukan di Jakarta dengan ketentuan yang tertuang dalam Akta Hibah Wasiat tersebut yang pointnya menyatakan bahwa “*Dan apa yang saya hibah wasiatkan tersebut, baru dapat dialihkan/dioperkan/dijual/dijaminakan setelah cucu saya yang bernama Imelda Sanny Chandra tersebut berusia genap 30 (tiga puluh) tahun*”.

Namun saat usia Imelda Sanny Chandra telah menginjak 31 tahun yang mana berdasarkan ketentuan Akta Hibah Wasiat tersebut Imelda Sanny Chandra sudah berhak atas objek Hibah Wasiat tersebut, Imelda Sanny Chandra baru mendapatkan informasi bahwa objek Hibah Wasiatnya telah dijual oleh Nyonya Tinningrum Tjandra (Tergugat I) kepada Nyonya Koesoemo Dewi Raharjo (Tergugat II) sementara Akta Hibah Wasiat Nomor 119 tertanggal 23 Juni 2000 yang dibuat di hadapan Drs. Atrino Leswara, S.H Notaris/PPAT yang berkedudukan di Jakarta tersebut tidak pernah dicabut/ditarik kembali atau dibatalkan.

Kemudian Imelda Sanny Chandra mengirim Surat Somasi I pada tanggal 13 Oktober 2021 dan Surat Somasi II pada tanggal 26 Oktober 2021 yang mana pada intinya Surat Somasi tersebut meminta para Tergugat untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor 52 tertanggal 16 Desember 2013, Akta Jual Beli (AJB) Nomor 193/2014 tertanggal 03 September 2014 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 51 dan menyerahkan kepada Imelda Sanny Chandra selaku penerima Hibah Wasiat yang masih sah dan berhak.

Kemudian atas Surat Somasi Tersebut, Nyonya Tinningrum Tjandra (Tergugat I) menjawab melalui Surat Jawaban Somasi tertanggal 02 November 2021 yang isinya pada intinya menyatakan bahwa ia tidak pernah menjual objek Hibah Wasiat (objek perkara) kepada Nyonya Koesoemo Dewi Raharjo (Tergugat II).

Bahwa terkait dalil Penggugat (Imelda Sanny Chandra), kemudian Tergugat I menanggapi sebagai berikut: Bahwa memang benar Tergugat I telah memberikan Hibah Wasiat atas Objek Perkara kepada Penggugat dan Tergugat tidak pernah menarik atau mencabut Akta Hibah Wasiat tersebut. Bahwa Tergugat I merasa tidak pernah menjual Objek Hibah Wasiat kepada Tergugat II, lahirnya Akta Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 52 Tertanggal 16 Desember 2013 dan Akta Jual Beli Nomor 193/2014 Tertanggal 03 September 2014 tersebut karena telah dipalsukan oleh Tergugat II dengan melibatkan Turut Tergugat I.

Sertifikat Hak Milik (SHM) yang menjadi alas hak atas tanah dan bangunan rumah obyek sengketa telah tercatat atas nama Tergugat II yakni dari semula SHM No. 51/Peneleh Gambar Situasi tanggal 6-12-1967 No. 454 menjadi SHM No. 1197/Peneleh Surat Ukur tanggal 26-05- 2014 No. 00008/Peneleh/2014.

Menurut Tergugat II, Gugatan Penggugat adalah *Nebis In Idem* Bahwa “obyek perkara” pernah diajukan Gugatan perdata perbuatan melawan hukum oleh TERGUGAT I terhadap TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I terdaftar dalam perkara No. 595/Pdt.G/2020/PN.Sby dimana dalam Gugatan perkara No. 595/Pdt.G/2020/PN.Sby tersebut diatas TERGUGAT I antara lain memintakan pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual No. 52 tanggal 16 Desember 2013 dan Akta Jual Beli No. 193/2014 tanggal 03 September 2014.

Bahwa selanjutnya terhadap Putusan Nomor. 595/Pdt.G/2020/PN.Sby dimohonkan upaya hukum banding di Pengadilan Tinggi Surabaya oleh Nyonya Tinningrum Tjandra dan

terdaftar dalam perkara No. 245/Pdt/2021/PT.Sby dan Majelis Hakim Banding pada tanggal 30 Maret 2021 telah menjatuhkan putusan yang Amar putusnya adalah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 595/Pdt.G/2020/PN.Sby tanggal 02 Februari 2021 yang dimohonkan banding.

Bahwa terhadap putusan Banding tersebut, maka Nyonya Tinningrum Tjandra tidak mengajukan upaya hukum kasasi sehingga perkara No. 595/Pdt.G/2020/PN.Sby Jo No. 245/Pdt/2021/PT.Sby telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*).

Bahwa Petitum Gugatan perkara No. 595/Pdt.G/2020/PN.Sby Jo No. 245/Pdt/2021/PT.Sby sama dengan petitum dalam Gugatan aquo yakni meminta pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual No. 52 tanggal 16 Desember 2013 serta Akta Jual Beli No. 193/2014 tanggal 03 September 2014.

Bahwa Somasi I tanggal 13 Oktober 2021 dan Somasi II tanggal 26 Oktober 2021 dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT II tidak TERGUGAT II tanggapi karena tidak berdasar hukum sebab Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual No. 52 tanggal 16 Desember 2013 serta Akta Jual Beli No. 193/2014 tanggal 03 September 2014 yang menjadi dasar peralihan jual beli tanah dan bangunan rumah di Jalan Plampitan X No. 12 Kel. Peneleh Kec. Genteng Kota Surabaya antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II berikut dengan sertifikat hak milik (SHM) No. 1197/Peneleh (berasal dari SHM No.51/Kel.Peneleh) oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara No.595/Pdt.G/2020/PN.Sby telah dinyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat; putusan mana telah dikuatkan dengan putusan Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Surabaya pemeriksa perkara No. 245/Pdt/2021/PT.Sby dan saat ini perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap(*Inkracht van gewijsde*).

Tegasnya: oleh karena Putusan perkara No. 595/Pdt.G/ 2020/PN.Sby Jo No. 245/Pdt/2021/PT.Sby telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) maka sudah tidak terbantahkan lagi dan tidak dapat diganggu gugat lagi.

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim syarat suatu gugatan dikatakan *Nebis In Idem* adalah sebagaimana yang diatur didalam pasal 1917 KUHPdata, yaitu terdapat beberapa syarat yang bersifat kumulatif agar suatu putusan melekat unsur *Nebis In Idem*, artinya apabila apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi maka pada putusan tersebut tidak melekat *Nebis In Idem*. Syarat tersebut pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Apa yang di gugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
2. Terhadap perkara terdahulu telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
3. Putusan bersifat positif;
4. Subjek atau pihak yang berperkara sama;
5. Objek sama.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti para pihak perkara jika dihubungkan dengan dalil-dalil gugatan Penggugat sekarang dan dalil gugatan dalam perkara terdahulu yang mana walaupun obyek perkaranya sama antara perkara yang terdahulu dengan perkara sekarang, ternyata telah terdapat subyek hukum atau pihak yang tidak pernah sebagai pihak dalam perkara terdahulu yakni: Penggugat Imelda Sanny Chandra telah mengajukan gugatan dengan pokok persoalannya yang berbeda dengan pokok persoalan perkara terdahulu, dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara sekarang tidak melekat *Nebis In Idem*.

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah terdapat dua tuntutan pokok yang jika dikaitkan dengan dalil posita gugatan Penggugat yang saling bertentangan satu sama lain yaitu disatu sisi Penggugat meminta pembatalan jual beli atas obyek sengketa sedang disisi lain Penggugat meminta pembayaran ganti rugi kepada Para Tergugat yang didasarkan atas harga obyek perkara.

Menimbang, bahwa terkait dengan maksud petitum tersebut, dimana sesuai Putusan Mahkamah Agung No.28/K/Sip/1973, gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. Penggugat mendalilkan bahwa tanah sengketa berasal dari pembelian bersama penggugat dan tergugat. Tergugat telah menjualnya tanpa persetujuan penggugat. Atas dasar itu,

penggugat menyatakan penjualan tersebut tidak sah. Akan tetapi dalam petitum penggugat meminta kepada pengadilan agar tergugat dihukum membagi hasil penjualan. Petitum itu dianggap Mahkamah Agung sangat bertentangan dengan posita. Posita menyatakan penjualan tidak sah, tetapi petitum menuntut pembagian hasil penjualan.

Menimbang, bahwa Penggugat meminta Sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa dinyatakan batal demi hukum, terhadap hal tersebut jika dikaitkan dengan SEMA No. 10 Tahun 2020, telah mengatur yaitu kewenangan menilai Sertifikat dan Bukti Pelunasan Jual Beli Tanah, Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alasan yang sah. Pembatalan Sertifikat adalah tindakan administratif kewenangan peradilan Tata Usaha Negara (TUN), apabila maksud Penggugat dengan terbitnya sertifikat yang berdasarkan atas proses jual beli yang cacat hukum atau dengan dasar tidak mempunyai alasan hak yang sah maka rumusan petitum gugatan Penggugat yang dimaksud agar disempurnakan menjadi menyatakan Sertifikat Hak Milik obyek sengketa dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, untuk menghindari tumpang tindih antara posita dengan petitum.

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 7, Penggugat meminta agar Tanah dan Bangunan obyek sengketa dinyatakan hak milik Penggugat, terhadap hal tersebut sesuai SEMA No. 10 Tahun 2020 telah juga mengatur yaitu: Pemilik sebidang tanah adalah namanya tercantum dalam sertifikat, meskipun tanah tersebut dibeli menggunakan uang harta / aset milik wna / pihak lain, dimana dalam posita perkara ini pihak Penggugat telah merumuskan dalam dalil gugatannya memperoleh obyek sengketa berdasarkan Hibah Wasiat dan dibuktikan hanya dengan Akta Hibah Wasiat sesuai bukti P-2, Pemberi Hibah Wasiat sesuai akta tersebut yakni Tergugat I masih hidup dan selebihnya proses peralihan hak atas obyek hibah wasiat tersebut belum terbit Sertifikat dalam perkara ini, dengan demikian pernyataan hak milik dalam petitum tersebut adalah prematur.

Menimbang, bahwa dengan berpedoman Putusan Mahkamah Agung tersebut diatas, ternyata dalil-dalil posita gugatan Penggugat dengan petitum gugatan saling bertentangan mengakibatkan gugatan tidak jelas atau kabur/obscuur libel, dengan demikian Majelis Hakim memandang tidak perlu mempertimbangkan pokok perkara lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut diatas, telah cukup alasan Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Jadi pada inti dari kasus Nyonya Tinningrum Tjandra dengan Nyonya Koesoemo Dewi Raharjo dalam Putusan Nomor 1270/Pdt.G/2021/Pn.Sby, Jual Beli yang terjadi antara keduanya adalah dianggap sah.

## **B. Kepastian Hukum dari Akta Hibah Wasiat Nomor 119**

Hibah wasiat adalah bagian dari wasiat, tetapi bukan wasiat seutuhnya karena wasiat sendiri terdiri dari dua jenis yaitu wasiat pengangkatan waris dan hibah wasiat. Hibah wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus karena di dalam hibah wasiat, karena di dalam hibah wasiat si Pemberi Hibah Wasiat menjelaskan secara spesifik barang apa yang mau dijadikan sebagai objek hibah-wasiat.

Pelaksanaan dalam hibah wasiat sendiri sama halnya dengan pelaksanaan wasiat, hibah wasiat juga dibuat pada saat Pemberi Hibah Wasiat masih hidup, tetapi pelaksanaan penyerahan objek yang menjadi hibah wasiat tersebut dilakukan pada saat Pemberi Hibah Wasiat telah meninggal dunia

Hibah wasiat sendiri dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata digolongkan ke dalam Wasiat sebagai Wasiat Khusus sebagaimana yang tercantum di dalam Pasal 957 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

*“Hibah wasiat ialah suatu penetapan khusus, di mana pewaris memberikan kepada satu atau beberapa orang barang-barang tertentu, atau semua barang-barang dan macam tertentu; misalnya, semua barang-barang bergerak atau barang-barang tetap, atau hak pakai hasil atas sebagian atau semua barangnya.”*

Sebagaimana yang telah dijelaskan bahwa Akta Hibah Wasiat Nomor 119 yang dibuat oleh Nyonya Tinningrum Tjandra memberikan point yang menyatakan bahwa:

*“Dan apa yang saya hibah wasiatkan tersebut, baru dapat dialihkan/dioperkan/dijual/dijaminakan setelah cucu saya yang bernama Imelda Sanny Chandra tersebut berusia genap 30 (tiga puluh) tahun”.*

Sedangkan konsep dari Hibah Wasiat sendiri adalah beralihnya objek hibah wasiat dari pemberi hibah wasiat kepada penerima hibah wasiat ketika pemberi hibah wasiat meninggal dunia. Hal ini sesuai dengan Pasal 958 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

*“Semua hibah wasiat yang murni dan tidak bersyarat, sejak hari meninggalnya pewaris, memberikan hak kepada penerima hibah wasiat (legitaris) untuk menuntut barang yang dihibahkan dan hak tersebut beralih kepada sekalian ahli waris atau penggantinya.”*

Dalam hal orang tua menghibahwasiatkan hartanya kepada ahli waris, maka harta tersebut dianggap sebagai bagian dari warisan yang akan ia terima ketika si pewaris telah meninggal dunia (wasiat). Dalam kasus Nyonya Tinningrum Tjandra, beliau sendiri menghibahwasiatkan tanah dan bangunannya kepada Imelda Sanny Chandra yang adalah cucunya, yang berarti Imelda Sanny Chandra adalah ahli warisnya dengan status sebagai ahli waris *ab intestate* golongan pertama, yaitu keluarga dalam garis lurus ke bawah.

Ahli waris *ab intestate* sendiri yaitu golongan ahli waris berdasarkan pada hubungan perkawinan dan hubungan darah. Asas hubungan darah dan hubungan perkawinan ini tercermin di dalam ketentuan Pasal 832 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Akta Hibah Wasiat Nomor 119 yang dibuat oleh Nyonya Tinningrum Tjandra tertanggal 23 Juni 2000 di hadapan Drs. Atrino Leswara, S.H selaku Notaris/PPAT yang berkedudukan di Jakarta adalah sah sepanjang tidak dilakukan pembatalan dengan mencabut akta hibah wasiat tersebut.

Berdasarkan ketentuan di dalam Pasal 992 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pembatalan terhadap hibah wasiat juga dapat dilakukan dengan pembuatan akta notaris khusus yang mengandung pernyataan pewaris tentang pencabutan seluruhnya atau sebagian wasiat yang dulu. Pasal 992 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut berbunyi:

*“Dengan tak mengurangi ketentuan dalam Pasal 934, tiap-tiap wasiat baik seluruhnya, maupun untuk sebagian, tak boleh dicabut lagi, melainkan dengan suatu wasiat yang kemudian, atau dengan akta notarisi yang khusus, dengan mana si yang mewasiatkan menyatakan kehendaknya akan mencabut wasiat itu seluruhnya atau untuk sebagian.”*

Pasal 934 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud berbunyi:

*“Sewaktu-waktu si yang mewariskan diperbolehkan meminta kembali surat wasiatnya tertulis sendiri, asal, guna tanggung jawab notaris, dari permintaan kembali itu dibuatnya suatu akta otentik.*

*Dengan pengembalian itu, surat wasiat tertulis sendiri, harus dianggap dicabut.”*

Berdasarkan ketentuan dari pasal tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa pembatalan terhadap Akta Hibah Wasiat Nomor 119 dapat dilakukan dengan cara membuat Akta Hibah Wasiat yang baru atau dengan akta notaris yang secara khusus mencantumkan pernyataan bahwa pewaris mencabut seluruhnya atau sebagian dari wasiat yang pernah dibuatnya.

Terkait mengenai pembatalan terhadap hibah wasiat yang telah dibuat dengan tanpa pencabutan, di dalam Pasal 996 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijke Wetboek*) dikatakan bahwa:

*“Tiap-tiap pemindahan hak milik atas seluruh atau sebagian dari barang yang telah dihibahwasiatkannya, biar pemindahan itu oleh si yang mewasiatkan dilakukan*

*dengan cara menjual barang tadi dengan hak membelinya kembali, atau dengan cara menukarkannya sekalipun, tiap-tiap perbuatan yang demikian selalu berakibat tercabutnya hibah wasiat itu, terhadap apa yang telah dipindahtangankan atau ditukarkannya, kecuali sekiranya yang ini kemudian kembali lagi dalam harta kekayaan si yang mewasiatkan.”*

Berdasarkan bunyi pasal 996 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, maka dapat dikatakan bahwa jika terjadi suatu barang yang dihibahwasiatkan namun apabila oleh si pemberi hibah wasiat sebelum meninggal dunia kemudian barang tersebut dijual atau ditukarkan maka dengan adanya perbuatan hukum itu dianggap telah ada penarikan kembali terhadap hibah wasiat tersebut.

### C. Keabsahan dari Akta Jual Beli Nomor 193/2014

Sebelum membahas keabsahan dari Akta Jual Beli Nomor 193/2014 dalam kasus yang diteliti oleh Penulis, Penulis akan menjelaskan beberapa hal yang menjadi pertimbangan dalam menentukan keabsahan Akta Jual Beli Nomor 193/2014 tersebut.

SHM No. 51/Peneleh Gambar Situasi tanggal 6-12-1967 No. 454 atas nama Nyonya Tinningrum Tjandra, apabila tanah tersebut merupakan harta bersama, maka pada saat suaminya meninggal dunia, anak-anak dari perkawinan tersebut memiliki hak atas bagian ayahnya dalam harta bersama (sebagai ahli waris penerima warisan dari ayahnya). Sehingga pemilik tanah adalah si ibu dan para ahli waris. Dalam hal ini, maka perlu disertakan juga surat keterangan mewaris untuk membuktikan siapa saja yang berhak sebagai pemilik atas tanah tersebut dan yang harus memberikan persetujuan untuk menjual tanah tersebut, serta persetujuan para ahli waris atas penjualan tanah warisan tersebut, dalam bentuk seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan.

Apabila si ahli waris tidak bisa hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (karena berada di luar kota), maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat persetujuan dalam bentuk akta notaris.

Yang perlu menjadi catatan adalah meski SHM No. 51/Peneleh Gambar Situasi tanggal 6-12-1967 No. 454 adalah atas nama Nyonya Tinningrum Tjandra, tidak langsung secara otomatis menjadikan tanah tersebut milik Nyonya Tinningrum Tjandra.

Perlu diketahui terlebih dahulu apakah tanah tersebut merupakan harta bawaan milik Nyonya Tinningrum Tjandra atau semasa perkawinan dengan almarhum suaminya, mereka membuat perjanjian pranikah. Jika memang tanah tersebut adalah harta bawaan atau jika memang selama perkawinan almarhum suaminya, mereka membuat perjanjian pranikah, maka Nyonya Tinningrum Tjandra berhak untuk menjual tanah itu tanpa persetujuan ahli warisnya karena tanah tersebut tidak termasuk ke dalam harta bersama yang setengahnya harus dibagikan kepada ahli waris pada saat suaminya meninggal.

Mengenai harta bersama dan harta bawaan dapat dilihat dalam Pasal 35 dan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang berbunyi:

*“Pasal 35*

- (1) Harta Benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama.*
- (2) Harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.*

*Pasal 36*

- (1) Mengenai Harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas perjanjian kedua belah pihak.*
- (2) Mengenai Harta bawaan masing-masing, suami dan istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai hartanya.”*

Akan tetapi, apabila tanah tersebut merupakan harta bersama, maka pada saat suaminya meninggal dunia, anak-anak dari perkawinan tersebut memiliki hak atas bagian ayahnya dalam harta bersama yaitu sebagai warisan dari ayahnya, dan hal ini tercantum dalam Pasal 832 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

*“Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau istri yang hidup terlama menurut peraturan-peraturan berikut ini.*

*Bila keluarga sedarah dan suami atau isteri yang hidup terlama tidak ada, maka semua harta peninggalan menjadi milik negara, yang wajib melunasi utang-utang orang yang meninggal tersebut, sejauh harga harta peninggalan mencukupi untuk itu.”*

Jika sebagian dari tanah dengan SHM No. 51 atas nama Nyonya Tinningrum Tjandra adalah harta bersama, maka jika ingin dilakukan penjualan atas tanah tersebut, maka seluruh ahli waris harus hadir untuk memberikan persetujuan. Apabila salah seorang ahli waris tidak bisa hadir di hadapan PPAT karena suatu alasan tertentu, maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat persetujuan dalam bentuk akta notaris. Dalam hal ini, merupakan tugas dan kewajiban dari seorang PPAT untuk mencari tahu dan menyelidiki objek yang akan diperjualbelikan tersebut adalah harta bersama atau bukan.

Selain itu, salah satu syarat untuk melakukan perbuatan hukum adalah seseorang harus cakap hukum. Dalam penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 52 Tertanggal 16 Desember 2013, masih tidak jelas apakah Notaris dan PPAT Maria Baroroh, S.H. mengetahui atau tidak mengetahui bahwa Nyonya Tinningrum Tjandra adalah seorang yang cakap hukum atau tidak.

Pada saat di pengadilan, berdasarkan Putusan Nomor 595/Pdt.G/2020/PN.Sby, Nyonya Tinningrum Tjandra mengajukan bukti bahwa beliau tidak cakap hukum, yaitu dengan Surat Keterangan tertanggal 14 November 2009 yaitu surat keterangan Klinik DR. Suliman Purwoko, Sp.S ahli Penyakit syaraf, yang menerangkan bahwa Nyonya Tinningrum Tjandra, dengan Tanggal Lahir: 14 Mei 1935 telah melakukan pemeriksaan kesehatan, dan Surat Keterangan tersebut menerangkan bahwa pasien mengidap gangguan memori atau penurunan daya pikir atau yang disebut juga dengan Demensia.

Namun Majelis Hakim setelah membaca dan mencermati bukti Surat Keterangan tersebut yang mana surat tersebut adalah Surat Keterangan DR. Suliman Purwoko., Sp.S dengan SIP: 503.446/0106/III/IP.DS/436.7.2/2012, yang berarti ijin praktek DR. Suliman Purwoko., Sp.S dikeluarkan pada tahun 2012, namun telah melakukan pemeriksaan dan mengeluarkan surat keterangan pada tanggal 14 November 2009, sehingga oleh Majelis Hakim bukti surat keterangan ini dikesampingkan.

Nyonya Tinningrum Tjandra kemudian juga mengajukan bukti berupa Surat Keterangan dari dokter lainnya yaitu Surat Keterangan dari DR. Untung Kus Harianto, Sp.S, tertanggal 14 Oktober 2020 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Nyonya Tinningrum Tjandra, umur 85 tahun, memang mengalami gangguan memori.

Namun pada dalil gugatan, Nyonya Tinningrum Tjandra sebagai penggugat menguraikan pada pokoknya bahwa transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan rumah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 51 atas nama Nyonya Tinningrum Tjandra dilakukan pada hari Senin, tanggal 16 Desember 2013 sedangkan surat keterangan dokter tersebut tertanggal 14 Oktober 2020 maka dianggap sebelum adanya Surat Keterangan dari DR. Untung Kus Harianto, Sp.S tersebut Nyonya Tinningrum Tjandra adalah cakap hukum untuk melakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan rumah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 51 atas nama Nyonya Tinningrum Tjandra.

#### 4. KESIMPULAN

Berdasarkan dari hasil pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka Penulis dapat menarik kesimpulan yang dapat diambil dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Akta Hibah Wasiat Nomor 119 yang dibuat tertanggal 23 Juni 2000 di hadapan Drs. Atrino Leswara, S.H selaku Notaris/PPAT yang berkedudukan di Jakarta secara otomatis menjadi batal demi hukum karena objeknya telah dijual oleh si Pemberi Hibah Wasiat yaitu Nyonya Tinningrum Tjandra kepada Nyonya Koesoemo Dewi Raharjo. Hal ini sah-sah saja mengingat Hibah Wasiat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijke Wetboek*) dimasukkan ke dalam Wasiat, yang mana di dalam Pasal 996 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijke Wetboek*) dikatakan bahwa Wasiat secara otomatis menjadi tercabut apabila terjadi pemindahan hak milik atas barang yang telah dihibahwasiatkan yang dilakukan oleh si pemberi hibah wasiat.
2. Akta Jual Beli (AJB) Nomor 193/2014 yang ditandatangani oleh Nyonya Koesoemo Dewi Raharjo dengan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor 52 dianggap sah secara hukum apabila Nyonya Tinningrum Tjandra selama perkawinan dengan almarhum suaminya, tidak dibuat perjanjian nikah sehingga pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual tersebut, Nyonya Tinningrum Tjandra tidak membutuhkan persetujuan dari ahli warisnya, dan juga Notaris/PPAT telah membacakan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual di hadapan Nyonya Tinningrum Tjandra selaku Penjual dan Nyonya Koesoemo Dewi Raharjo selaku pembeli, juga di hadapan saksi-saksi yaitu pegawai di kantor Notaris yang berarti tidak terdapat adanya unsur paksaan dalam penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual tersebut. Selain itu, karena nyonya Tinningrum Tjandra tidak dapat membuktikan dirinya mengidap gangguan memori atau penurunan daya pikir atau yang disebut dengan Demensia pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor 52 maka Akta Jual Beli (AJB) Nomor 193/2014 dianggap sah.
3. Namun apabila tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 51 atas nama Nyonya Tinningrum Tjandra tersebut adalah merupakan harta bersama, maka Akta Jual Beli (AJB) Nomor 193/2014 yang ditandatangani oleh Nyonya Koesoemo Dewi Raharjo dengan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor 52 adalah tidak sah karena pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor 52 tersebut, Nyonya Tinningrum Tjandra selaku Penjual tidak didampingi oleh ahli warisnya dan juga tidak dengan persetujuan dari ahli warisnya. Selain itu, karena nyonya Tinningrum Tjandra tidak dapat membuktikan dirinya mengidap gangguan memori atau penurunan daya pikir atau yang disebut dengan Demensia pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor 52 maka Akta Jual Beli (AJB) Nomor 193/2014 dianggap sah.

## 5. DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijke Wetboek*).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 tahun 2021 tentang perubahan ketiga atas peraturan menteri Negara agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.