



# Analisis Yuridis terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Secara Sepihak dengan Akta Hibah Wasiat (Berdasarkan Putusan No. 560/PDT.G/205/PN.Sby, Jo. No. 60/PDT/2017/PT Sby, Jo. No. 1568 K/PDT/2018)

Rofi' Annisa<sup>\*1</sup> dan Yunita Reykasari<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Universitas Muhammadiyah Jember; [rofiannisa447@gmail.com](mailto:rofiannisa447@gmail.com), [yunita\\_reyka@yahoo.co.id](mailto:yunita_reyka@yahoo.co.id)

**Abstrak:** Penerima hibah wasiat, pemberi atau pewaris berhak menentukan siapa saja yang menerima hibah wasiat tersebut. Penerima tersebut bisa datang dari keluarga pewaris atau bukan dari keluarga pewaris. Salah satu contoh yang menjadi permasalahan mengenai hibah wasiat adalah pada Putusan Nomor 560/Pdt.G/205/PN.Sby, Putusan Nomor 60/PDT/2017/PT SBY, dan Putusan Nomor 1568 K/Pdt/2018 yang mana hakim tidak mengabulkan terkait dengan gugatan hak mutlak (*legitime portie*) anak pertama dikarenakan orang tua dari anak tersebut memberikan secara rgseluruhnya kepada anak kedua tanpa sepengetahuan dari anak pertama selaku ahli waris. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apakah peralihan hak atas tanah dengan aktra hibah wasiat dapat dilaksanakan secara sepihak tanpa sepengetahuan ahli waris. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah proses peralihan hak atas tanah dengan akta hibah wasiat dapat dilaksanakan tanpa sepengetahuan ahli waris dan manfaatnya adalah memberikan informasi serta ilmu mengenai hukum peralihan hak atas tanah sesuai ketentuan yang berlaku. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif (*legal research*) dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Berdasarkan Pasal 914 KUHPer, setiap ahli waris berhak mendapatkan bagian mutlak. Meskipun Penggugat adalah WNA, Penggugat masih bisa mendapatkan bagian mutlak berdasarkan uang penjualan tanah hibah wasiat dan tidak memiliki hak atas tanah di Indonesia. Akan tetapi peralihan hak atas tanah bisa dilakukan secara sepihak dengan akta hibah wasiat dengan catatan bahwa penuntutan terhadap bagian mutlak tidak lebih dari 3 tahun setelah adanya akta hibah wasiat tersebut dan dalam gugatan tersebut yang diajukan oleh penggugat juga kurang pihak karena tidak mendudukkan notaris dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, sehingga gugatannya cacat *error in persona* serta gugatan tersebut harus dinyatakan secara jelas siapa pemilik tanah tersebut.

**Katakunci:** Ahli waris; *Legitime Portie*; Peralihan.

DOI:

<https://doi.org/10.47134/ijlj.v1i4.2209>

\*Correspondensi: Rofi' Annisa'

Email: [rofiannisa447@gmail.com](mailto:rofiannisa447@gmail.com)

Received: 03-04-2024

Accepted: 11-05-2024

Published: 25-06-2024



**Copyright:** © 2024 by the authors. Submitted for open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

**Abstract:** The bequest recipient, the grantor or the testator has the right to determine who receives the bequest. The recipient can come from the testator's family or not from the testator's family. One example of a problem regarding testamentary grants is Decision Number 560/Pdt.G/205/PN.Sby, Decision Number 60/PDT/2017/PT SBY, and Decision Number 1568 K/Pdt/2018 in which the judge did not grant related to the claim of absolute rights (*legitime portie*) of the first child because the parents of the child gave the whole to the second child without the knowledge of the first child as the heir. The formulation of the problem in this study is whether the transfer of land rights with a testamentary grant can be carried out unilaterally without the knowledge of the heirs. The purpose of this study is to determine whether the process of transferring land rights with a testamentary grant deed can be carried out without the knowledge of the heirs and the benefit is to provide information and knowledge about the law of transfer of land rights in accordance with applicable regulations. The method used is normative juridical (*legal research*) using statute approach, conceptual approach, and case approach. Based on Article 914 of the Civil Code, each heir is entitled to an absolute share. Although the Plaintiff is a foreigner, the Plaintiff can still get an absolute share based on the money

*from the sale of the bequest land and does not have land rights in Indonesia. However, the transfer of land rights can be done unilaterally with a testamentary grant deed with a note that the prosecution of the absolute share is not more than 3 years after the testamentary grant deed and in the lawsuit filed by the plaintiff also lacks parties because it does not include a notary and the Head of the Land Office of the Central Jakarta Administration City, so the lawsuit is defective error in persona and the lawsuit must be clearly stated who the owner of the land is..*

**Keywords:** *Heirs; Legitime Portie; Transfers*

## **Pendahuluan**

Tanah merupakan kebutuhan pokok yang sangat dibutuhkan bagi kehidupan seluruh manusia, karena tanah merupakan salah satu unsur utama bagi kelangsungan hidup dan kehidupan manusia sepanjang masa, dengan tujuannya adalah dipergunakan untuk tercapainya kemakmuran bagi seluruh rakyat yang terbagi secara merata baik secara materil maupun spritual.

Meningkatnya kebutuhan akan tanah karena jumlah penduduk yang semakin bertambah, sehingga wajar bila manusia selalu berusaha untuk mendapatkan dan memperoleh tanah diantaranya melakukan dengan cara jual beli tanah. Namun terkadang penguasaan dan perolehan tanah menimbulkan masalah hukum atau bahkan pertentangan atau perselisihan baik dikalangan keluarga sendiri atau terhadap orang lain bahkan dipemerintahan dalam penguasaan atau kepemilikan atas tanah.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Kata "menggunakan" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, pabrik. Kata "mengambil manfaat" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan (Simbolon, 2016).

Menurut pendapat ahli di atas, diperkuat dengan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA) menyatakan bahwa, "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum". Juga di dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi bahwa, "bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas", dan itu saja yang merupakan obyek dari pendaftaran tanah di Indonesia. Hak atas tanah dapat beralih dengan cara pewarisan melalui hibah wasiat. Dalam peralihan hak atas tanah harus dilakukan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum.

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah penjualan, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain Pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus (Thalib, 2022).

Salah satu sifat hak atas tanah adalah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Ada 2 bentuk peralihan hak atas tanah, yaitu (Murni, 2020):

1. Beralih

Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Contoh peristiwa hukum adalah meninggal dunianya seseorang. Dengan meninggal dunianya pemegang hak atas tanah, maka hak atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli waris sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak dari objek hak atas tanah yang diwariskan. Hak atas tanah sudah berpindah secara yuridis kepada ahli waris sejak pemegang hak atas tanah sebagai pewaris meninggal dunia.

2. Dialihkan

Dialihkan artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum adalah jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), lelang.

Pengalihan hak atas tanah dengan dialihkan bisa dilakukan dengan cara hibah wasiat. Menurut Pasal 875 KUHPer, wasiat atau testament adalah suatu akta yang memuat pernyataan seorang tentang apa yang dikehendakinya setelah ia meninggal dunia, dan yang olehnya dapat ditarik kembali. Suatu testament dapat berisi apa yang dinamakan suatu "*erfstelling*" yaitu penunjukan seseorang atau beberapa orang menjadi ahli waris yang akan mendapatkan seluruh atau sebagian dari warisan. Orang yang ditunjuk itu yaitu ahli waris berdasarkan wasiat adalah sama bahwa dengan ahli waris menurut undang-undang, memperoleh segala hak dan kewajiban si meninggal. Menurut Pasal 957 KUHPer, suatu *testament* juga dapat berisi suatu "*legaat*" yaitu suatu pemberian kepada seseorang berupa pemberian beberapa benda dari suatu jenis tertentu kepada seseorang atau lebih (Saleh, 1997).

*Legaat* ini disebut juga hibah wasiat, yang harus dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan seorang Notaris, dalam hal hibah wasiat, hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemberi wasiat meninggal dunia. Penerima wasiat dapat melaksanakan hibah wasiat tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya, untuk didaftarkan peralihan haknya ke atas nama penerima wasiat di Kantor Pertanahan dimana hak atas tanah tersebut berada. Hal tersebut sebagaimana disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa peralihan 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dijadikan dasar pendaftaran (Chomzah, 2002).

Terkait dengan penerima hibah wasiat, pemberi atau pewaris berhak menentukan siapa saja yang menerima hibah wasiat tersebut. Penerima tersebut bisa datang dari keluarga pewaris atau bukan dari keluarga pewaris. Salah satu contoh yang menjadi

permasalahan mengenai hibah wasiat adalah pada Putusan Nomor 560/Pdt.G/205/PN.Sby, Putusan Nomor 60/PDT/2017/PT SBY, dan Putusan Nomor 1568 K/Pdt/2018. Putusan tersebut terdiri dari tingkat pertama, banding, dan kasasi, yang mana hakim tidak mengabulkan terkait dengan gugatan hak mutlak (*legitime portie*) anak pertama dikarenakan orang tua dari anak tersebut memberikan secara keseluruhan kepada anak kedua tanpa sepengetahuan dari anak pertama selaku ahli waris. Oleh karena itu, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apakah peralihan hak atas tanah dengan akta hibah wasiat dapat dilaksanakan secara sepihak tanpa sepengetahuan ahli waris (studi Putusan No. 560/PDT.G/205/PN.SBY, Jo. No. 60/PDT/2017/PT SBY, Jo. No. 1568 K/PDT/2018)?

## Metode

Guna menjamin suatu kebenaran ilmiah, maka dalam suatu penelitian dibutuhkan metode yang tepat. Adapun metode yang dipergunakan dalam penelitian ini meliputi metode pendekatan, jenis penelitian, bahan hukum, teknik pengambilan bahan hukum dan teknik analisa bahan hukum. Pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah (Marzuki, 2020): 1) Pendekatan perundang undangan (*statute approach*), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani; 2) Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yaitu pendekatan yang beranjak dari perundang undangan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi. Pendekatan tersebut dimaksud untuk menjawab pokok pokok permasalahan terkait dengan peralihan hak atas tanah secara sepihak dengan akta wasiat; 3) Pendekatan kasus (*case approach*), yaitu dengan menelaah terhadap kasus kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Muhaimin, 2020).

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif (*legal research*). Penelitian yuridis normatif (*legal research*) merupakan menemukan kebenaran koherensi, yaitu adakah aturan hukum sesuai norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan.

## Hasil dan Pembahasan

Sebelum dibahas lebih lanjut tentang peralihan hak atas tanah dengan akta hibah wasiat secara sepihak tanpa sepengetahuan ahli waris, terlebih dahulu diuraikan duduk perkara dalam Putusan Nomor 560/Pdt.G/205/PN.Sby, Putusan Nomor 60/PDT/2017/PT SBY, dan Putusan Nomor 1568 K/Pdt/2018.

Duduk perkara dalam perkara tersebut sebagai berikut:

Bahwa nyonya Emmy Maria Lezana (dahulu bernama Lie Emmy Nio) telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 02 Agustus 2009. Bahwa almarhumah nyonya Emmy Maria Lezana (selanjutnya disebut juga sebagai peninggal waris) telah kawin, perkawinannya yang pertama dan terakhir dengan tuan dokter Tjiong Njan Han pada tanggal 03 Mei 1935, tanpa membuat perjanjian kawin dengan dikaruniai 2 (dua) orang anak bernama Tjion Oen Djien dan Leo Alphons Sadhaka. Nyonya Emmy Maria Lezana tidak mempunyai anak angkat, anak adopsi, maupun anak luar kawin.

Pada tanggal 30 Januari 2006, Emmy Maria Lezana membuat akta wasiat dihadapan notaris Henny Kurnia Tjahja, S.H. yang berisikan bahwa mehibahkan tanah yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya, Wilayah Jakarta Pusat, Kecamatan Gambir, Kelurahan Petojo Utara, seluas 559 M2 kepada anaknya yang bernama Leo Alphons Sadhaka. Emmy maria lezana hanya menghibah wasiatkan kepada anaknya yang bernama Leo Alphons Sadhaka sebagaimana ternyata dari Surat Ukur tertanggal 07-03-1981 nomor 358/1981 yang sertipikat haknya dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria pada tanggal 17-03-1981.

Oleh karena itu, Tjiong Oen Djien menggugat Leo Alphons Sadhaka atas bagian mutlak (*Legitime Portie*) tanah hibah wasiat orang tuanya. Selain kedua anak tersebut diatas, almarhumah nyonya Emmy Maria Lezana tidak mempunyai anak adopsi, anak angkat maupun anak luar nikah yang diakui sah (Shi, 2020).

Pada intinya adalah peninggal waris (Emmy Maria Lezana, dalam hal ini) hanya meng hibah wasiatkan sebidang tanah kepada tergugat saja. Maka hal tersebut telah melanggar bagian mutlak (*legitime portie*) untuk penggugat. Dan selanjutnya bagian mutlak (*legitime portie*) untuk penggugat yang telah diatur dalam pasal 914 KUHPer adalah 2/3 (dua per tiga) bagian yang seharusnya diterima oleh penggugat dalam pewarisan. Setelah itu penggugat menuntut bagian mutlak (*legitime portie*) yang seharusnya menjadi hak penggugat melalui gugatan perkara a quo. Berdasarkan Pasal 913 dan 914 serta Pasal 920 KUHPerdata, maka penggugat memiliki bagian mutlak (*legitime portie*) atas harta peninggal waris (Emmy Maria Lezana, dalam hal ini), yang berupa:

Sebidang tanah Hak Milik nomor 842/Petojo Utara, seluas 559 m2 (lima ratus lima puluh Sembilan meter persegi), sebagaimana ternyata dari Surat Ukur tertanggal 7-03-1981 (tujuh maret seribu sembilan ratus delapan puluh satu) nomor 358/1981 yang sertipikat haknya dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria, pada tanggal 17-03-1981 (tujuh belas maret seribu sembilan ratus delapan puluh satu), tercatat atas nama Nyonya Emmy Maria Lezana, yang biasa dikenal sebagai Jalan semboja nomor 14.

Berdasarkan pasal 914 KUHPer dimana peninggal waris (Emmy Maria Lezana, dalam hal ini) hanya punya 2 ahli waris yaitu penggugat dan tergugat, maka dari itu bagian mutlak (*legitime portie*) yang menjadi hak penggugat dihitung dengan cara berikut:

Hasil penjualan sebidang tanah Hak Milik nomor 842/Petojo Utara, terletak di DKI Jakarta Raya, Wilayah Jakarta Pusat, Kecamatan Gambir, Kelurahan Petojo Utara, seluas 559 m2 (lima ratus lima puluh sembilan persegi), tercatat atas nama Nyonya Emmy Maria Lezana, dibagi menjadi 2(dua) bagian ahli waris, kemudian dikalikan 2/3 (dua per tiga) bagian, sehingga bagian mutlak (*legitime portie*) untuk penggugat adalah 2/6 (dua per enam) bagian dari Hasil Penjualan sebidang tanah Hak Milik nomor 842/Petojo Utara-Jakarta Pusat (Jalan Semboja nomor 14) tersebut. Berdasarkan Pasal 914 BW hak Bagian Mutlak (*legitime portie*) untuk penggugat:

Perhitungannya:

$$\frac{(\text{Hasil Penjualan Sebidang Tanah}) \times 2/3}{2} = 2/6$$

Penggugat berulang kali berupaya menghubungi tergugat untuk membicarakan bagian atas sebidang tanah Hak Milik nomor 842/Petojo Utara-Jakarta Pusat (Jalan Semboja nomor 14) tersebut tetapi tidak pernah direspon dengan baik oleh tergugat. Selanjutnya penggugat berupaya mengundang tergugat dengan maksud yang sama tetapi tergugat tetap tidak merespon dengan baik, hingga akhirnya perkara gugatan a quo didaftarkan ke Pengadilan Negeri Surabaya (Kan, 2021). Oleh karena gugatan penggugat tentang pembagian waris berdasarkan bagian mutlak (*legitime portie*) dijamin dan dilindungi berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan maka gugatan penggugat haruslah dikabulkan. Seperti yang dimaksud dalam gugatan perkara a quo untuk melindungi bagian mutlak (*legitime portie*) dari penggugat (H. Wang, 2021).

Menanggapi gugatan yang dilakukan oleh Penggugat tersebut, dalam memberikan jawaban atas gugatan tersebut sebagai berikut:

**a. Permohonan Provisi Penggugat Tidak Berdasar Hukum Karena Telah Melarang Tergugat Untuk Melakukan Perbuatan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Milik Tergugat Sendiri**

Perlu TERGUGAT sampaikan bahwa, dalam perkara a quo telah jelas dan nyata bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 842/Petojo Utara, terletak di Kelurahan Petojo Utara, yang dimohonkan provisi oleh penggugat tersebut, saat ini tertulis atas nama: Leo Alphons Sadhaka (tergugat) selaku pemegang hak yang sah, bukan tertulis atas nama: Nyonya Emmy Maria Lezana sebagaimana yang didalilkan penggugat, sehingga adalah hal yang sangat tidak berdasar hukum apabila penggugat melarang tergugat untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah milik tergugat sendiri sementara Sertipikat tersebut belum pernah dibatalkan.

**b. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libell*)**

Gugatan penggugat juga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvantelijk verklaard*) oleh karena dalam posita maupun petitum tidak disebutkan dan tidak dijelaskan oleh Penggugat apa yang menjadi dasar gugatan yang ditujukan terhadap tergugat. Beracara perdata di pengadilan dalam membuat gugatan adalah bersifat imperatif, yaitu harus ada dasar gugatan yang tertulis atau termuat dalam Posita dan Petitum apakah berdasarkan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana di atur Pasal 1365 KUH Perdata atau berdasarkan wanprestasi (Pasal 1243 KUHP). Karena hal yang demikian tidak ada dalam posita dan petitum penggugat, maka layak dan tepat Pengadilan tidak menerima gugatan penggugat. Tidak ada dasar hukum bagi Pengadilan untuk menghukum tergugat, dan pengadilan tidak bisa menambahkan hal yang demikian karena bertentangan dengan Ketentuan Pasal 178 ayat (3) KUHAP (B. Wang, 2020).

**c. Gugatan Penggugat Mengandung Cacat *Error in Persona* Berupa Eksepsi Diskualifikasi (*Gemis Aanhoedanigheid*), Yakni Penggugat Tidak Memiliki Dasar Legalitas Untuk Menggugat Tergugat**

Bahwa perlu tergugat sampaikan, penggugat adalah Warga Negara Asing, yaitu Warga Negara Belanda, dengan kata lain penggugat bukan Warga Negara

Indonesia (WNI), sehingga penggugat tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia

**d. Gugatan Penggugat Telah Daluwarsa Karena Hak Untuk Menuntut *Legitieme Portie* Terkait Harta Waris Tidak Boleh Lewat 3 (Tiga) Tahun Terhitung Sejak *Legitimaris* Menyatakan Menerima Warisan**

Bahwa dengan memberikan persetujuan untuk pembuatan Akta Hibah Wasiat tanggal 31 Mei 2011 No. 18/2011, maka sejak tanggal 22 Desember 2010 penggugat harus dianggap secara tegas telah menyatakan sikap untuk menerima warisan pewaris. Berdasarkan Ketentuan Pasal 929 ayat 4 KUHPerdara, hak untuk menuntut *legitieme portie* akan gugur setelah lewat waktu 3 (tiga) tahun terhitung, mulai *legitimaris* menyatakan menerima warisan, dengan demikian hak penggugat untuk menuntut *legitieme portie*-nya dalam perkara a quo adalah telah daluwarsa (*exceptio temporis*).

**e. Gugatan Penggugat Mengandung Cacat *Error In Persona* Berupa *Exceptio Plurium Litis Consortium*, Yakni Gugatan Penggugat Kurang Pihak**

Bahwa substansi gugatan penggugat adalah mempermasalahkan Akta Wasiat No. 11 tanggal 30 Januari 2006, yang dibuat di hadapan Henny Kurnia Tjahja, S.H, Notaris di Jakarta., yang menurut dalil penggugat wasiat dalam akta tersebut melanggar bagian mutlak hak waris (*legitime portie*), yang selanjutnya dalam petitum gugatannya poin 3 halaman 8, penggugat juga memohon kepada *Judex Factie* agar Akta Wasiat No. 11 tanggal 30 Januari 2006 dimaksud dinyatakan melanggar Pasal 913 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), namun di dalam gugatannya penggugat tidak mendudukan/menarik Notaris Henny Kurnia Tjahja, S.H, sebagai "pihak dalam gugatan"; Terlebih lagi, Sertipikat Hak Milik Nomor 842/Petojo Utara, terletak di Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, seluas 559 M2 (lima ratus lima puluh sembilan meter persegi) tersebut, saat ini telah tertulis atas nama: Leo Alphons Sadhaka (tergugat) selaku pemegang hak yang sah, sehingga seharusnya penggugat juga harus mendudukan/menarik Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat sebagai "pihak dalam gugatan a quo", karena Sertipikat Hak Milik Nomor 842/Petojo Utara tertulis atas nama tergugat dimaksud dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat;

Sehingga gugatan penggugat yang tidak mendudukan/menarik Notaris Henny Kurnia Tjahja, S.H dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat sebagai pihak dalam gugatan adalah jelas mengandung cacat "*error in persona*" berupa "*exceptio plurium litis consortium*", yakni gugatan penggugat kurang pihak.

Adapun pertimbangan dalam Putusan Nomor 60/PDT/2021/PT SBY sebagai berikut:

Bahwa permohonan banding dari Penggugat/Pembanding telah diajukan dalam tenggat waktu yang ditentukan dalam Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima (Chen, 2020). Menimbang, bahwa Memori Banding tertanggal 25 februari 2016 diajukan oleh Kuasa Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Bahwa Pembanding tidak mendapat harta warisan dari almarhumah Emmy Maria Lezana dan telah terjadi penyelundupan hukum yang merugikan Pembanding, serta *judex facti* tidak mempertimbangkan keterangan saksi-saksi yang telah disumpah dalam persidangan. Pembanding tidak pernah menyatakan menolak warisan dari peninggal waris almarhumah Emmy Maria Lezana. Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Pembanding mohon kepada Majelis hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur berkenan memutus menerima permohonan banding dari Pembanding dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 13 Januari 2016 Nomor 560/Pdt.G/2015/PN Sby. Memori banding diajukan oleh pembanding dan kontra memori banding diajukan oleh terbanding/tergugat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam Provisi, Dalam eksepsi dan dalam pokok perkara sudah tepat menurut hukum, sehingga dapat disetujui dan selanjutnya dijadikan sebagai dasar pertimbangan hukum majelis hakim tingkat banding dalam memutus perkara yang dimohon banding a quo.
- b. Bahwa Tergugat memberikan tanggapannya dalam Kontra Memori banding tertanggal 12 April 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - 1) Bahwa pertimbangan hukum *judex facti* telah tepat dan benar dan berdasarkan hukum sehingga layak dan tepat apabila Pengadilan Tinggi Surabaya menguatkan putusan tanggal 13 Januari 2016 Nomor 560/Pdt.G/2015/PN Sby tersebut (Li, 2021; Zuka, 2019);
  - 2) Bahwa Pembanding semula Penggugat yang menuntut pembagian waris (*Legitieme Portie*) berdasarkan Pasal 913, 914 dan 920 KUHPer adalah dalil yang tidak berdasar, sehingga layak dan patut untuk dinyatakan ditolak. Oleh karena Pembanding semula Penggugat telah memberikan persetujuan (bukti T-1.d) bermaterai cukup adalah surat persetujuan dibawah tangan tertanggal 21 Desember 2010;
  - 3) Bahwa Pembanding semula Penggugat mendalilkan telah terjadi penyelundupan hukum adalah dalil yang mengada ada dan sangat tidak berdasar. Oleh karena dalam surat persetujuan tanggal 21 Desember 2010 sama sekali tidak terdapat klausal yang menyatakan alasan dibuatnya surat persetujuan adalah guna melaksanakan keinginan almarhumah Ny. Emmy Maria Lezana dan tidak pernah terbukti di persidangan adanya pengaruh dan permintaan dari Terbanding semula Tergugat;
  - 4) Bahwa *judex facti* mempertimbangkan keterangan saksi-saksi di persidangan dalam putusan halaman 27 sampai dengan halaman 29. Oleh karena dalil Pembanding semula Penggugat haruslah ditolak;
  - 5) Bahwa *judex facti* telah menerapkan hukum pembuktian sebagaimana mestinya, serta telah mempertimbangkan fakta yang terungkap dipersidangan yaitu bukti T-1.d berupa Surat Persetujuan tertanggal 21 Desember 2010 yang disahkan oleh Kedutaan Besar RI di Kuala Lumpur pada tanggal 22 Desember 2010 dengan Nomor 856/JK/LD/1210 adalah asli *copie collationnee*.

- c. Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 13 Januari 2016 Nomor 560/Pdt.G/2015/PN Sby, haruslah dikuatkan. Memperhatikan Undang-Undang No. 20 tahun 1947, Undang-Undang No. 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan peraturan lain yang bersangkutan.

Kemudian dalam Putusan Nomor 60/PDT/2017/PT SBY menyatakan bahwa Menerima permohonan banding dari Pemanding tersebut serta menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 13 Januari 2016 Nomor 560/Pdt.G/2015/PN Sby yang dimohonkan banding tersebut (Dongliang, 2021).

Penggugat Tjong Oen Djien menanggapi Putusan Banding tersebut, ternyata tidak puas dengan hasilnya, oleh karenanya Penggugat mengajukan gugatan di tingkat Kasasi. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1568 K/Pdt/2018 memutuskan bahwa menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Tjong Oen Djien tersebut. Hakim berpendapat bahwa Pengadilan Tinggi Semarang tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang. Sehingga permohonan Kasasi oleh Pemohon ditolak.

Berdasarkan putusan perkara tersebut, pada dasarnya peneliti sependapat dengan pertimbangan hakim tersebut. Akan tetapi ada poin-poin penting dalam peralihan hak atas tanah secara sepihak tersebut. Peralihan hak atas tanah tersebut pada perkara tersebut, pada dasarnya dilakukan secara sepihak dikarenakan dalam batas waktunya untuk menuntut Legitime Portie sudah lewat 3 (tiga) tahun terhitung Legitimaris menyatakan menerima warisan. Hal tersebut didasarkan pada persetujuan untuk membuat Akta Hibah Wasiat tanggal 31 Mei 2011 No. 18/2011, maka sejak tanggal 22 Desember 2010 Penggugat harus dianggap secara tegas telah menyatkan sikap untuk menerima warisan pewaris. Lebih lanjut berdasarkan ketentuan Pasal 929 ayat 4 KUHPerdara, hak untuk menuntut legitime portie akan gugur setelah lewat waktu 3 (tiga) tahun terhitung, mulai legitimaris menyatakan menerima warisan, dengan demikian hak penggugat untuk menuntut legitime portie-nya dalam perkara a quo adalah telah daluwarsa (*exceptio temporis*). Kemudian dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat juga kurang pihak karena tidak mendudukan/menarik notaris Henny Kurnia Tjahja, S.H. dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat (Yan, 2021). Sehingga dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat mengandung cacat *error in persona* berupa *exceptio plurium litis consortium*. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat juga salah dalam objek yang digugat. Tanah yang digugat pada saat itu adalah milik Leo Alphons Sadhaka, bukan lagi milik ibu penggugat yaitu Emmy Maria Lezana. Sehingga wajar jika hakim menolak gugatan yang diajukan oleh penggugat.

Peralihan atas tanah secara sepihak dalam perkara tersebut pada dasarnya bisa tidak terjadi, jika penggugat secara langsung menuntut disebagai pihak dalam gugatan. pada dasarnya tidak sependapat dengan putusan hakim yang mempertimbangan jawaban dari Tergugat. Bahwa Penggugat adalah Warga Negara Asing yang tidak boleh memiliki hak atas tanah di Indonesia. Dalam gugatan tersebut, sudah jelas bahwa Penggugat tidak ada keinginan untuk mendapatkan hak atas tanah di Indonesia, akan tetapi ingin mendapatkan bagian sesuai dengan bagian mutlak yang dimiliki sebagai ahli

waris sebagaimana diatur dalam Pasal 914 KUHPer yang menyatakan bahwa 2/3 (dua per tiga) bagian dari apa yang sedianya harus diwarisi kepada Penggugat dalam bentuk uang penjualan sebidang tanah warisan tersebut. Penggugat dalam gugatannya sudah jelas bahwa memiliki hak sebesar 2/6 (dua per enam) bagian mutlak atas 2 (dua) bagian ahli waris yang kemudian dikalikan 2/3 (dua per tiga) bagian mutlak. Oleh karena itu, penggugat tidak ingin memiliki hak atas tanah warisan tersebut, akan tetapi ingin mengambil hak mutlak pewaris dalam bentuk uang penjualan. Pasal 914 KUHPer juga tidak menjelaskan secara spesifik menyebutkan hak mutlak tersebut harus berbentuk tanah, akan tetapi hanya berbentuk harta pewarisan saja yang bisa diberikan dalam hak mutlak (*legitime portie*). Sehingga pada dasarnya penggugat bisa mendapatkan hak mutlak dalam bentuk uang penjualan tanah warisan tersebut.

Lebih lanjut dalam pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor Nomor 1568 K/Pdt/2018 terdapat kekeliruan yang mana menyebutkan “putusan Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Tjiong Oen Djien tersebut harus ditolak”, hal tersebut bertentangan dengan putusan pengadilan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya.

## Simpulan

Berdasarkan dalam perkara tersebut, pada dasarnya peralihan atas tanah tidak bisa dilakukan secara sepihak tanpa sepengetahuan dari ahli waris. Ahli waris berhak mendapatkan bagian mutlak atas warisan tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 914 KUHPer. Akan tetapi dalam putusan Nomor 560/Pdt.G/205/PN.Sby, Putusan Nomor 60/PDT/2017/PT SBY, dan Putusan Nomor 1568 K/Pdt/2018 peralihan hak atas tanah bisa dilakukan secara sepihak dengan catatan bahwa penuntutan terhadap bagian mutlak tidak lebih dari 3 (tiga) tahun setelah adanya akta hibah wasiat tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 929 Ayat (4) KUHPer. Kemudian dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat juga kurang pihak karena tidak mendudukkan notaris dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, sehingga gugatannya *cacat error in persona*. Lebih lanjut dalam gugatan tersebut harus dinyatakan secara jelas siapa pemilik tanah tersebut, agar tidak terjadi kekaburan dalam gugatannya.

Pasal 914 KUHPer pada dasarnya tidak menyebutkan bahwa hak mutlak harus berbentuk tanah, akan tetapi hanya berbentuk harta pewarisan saja yang bisa diberikan dalam hak mutlak. Sehingga pada dasarnya penggugat bisa mendapatkan hak mutlak dalam bentuk uang penjualan tanah warisan tersebut jika dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak terdapat kekeliruan.

## Daftar Pustaka

- Arba, M. (2021). Hukum Agraria Indonesia. Sinar Grafika.
- Buku, A., & Muhammad, A. (2014). Hukum Perdata Indonesia. PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

- Cahyaning, I. G. A. P. O., Sari, M., Wairocana, I. G. N., & Suyatna, I. N. (2018). *Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Wasiat Oleh Pelaksana Wasiat* (Doctoral dissertation, Udayana University).
- Chomzah, A. A. (2002). *Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahan*. Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Gunawan, R. (2017). *Kepastian hukum terhadap bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (bphtb) untuk peralihan hak atas tanah karena hibah wasiat* (Doctoral dissertation, Universitas Pelita Harapan).
- Lay, J. (2019). *Kedudukan Surat Wasiat (Testament) sebagai Bukti Kepemilikan yang Sah Menurut Pasal 875 KUHPerdara*. *Lex Privatum*, 7(3).
- Marzuki, P. M., & Sh, M. S. (2020). *Teori Hukum*. Prenada Media.
- Muhaimin, M. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Dalam S. Dr. Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram-NTB: Mataram.
- Murni, C. S. (2020). *Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan*. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2), 130-145.
- Muslimah, M., & Kartikawati, D. R. (2022). *Analisis Akta Wasiat yang Tidak Diketahui Oleh Ahli Waris Berdasarkan Hukum Waris Perdata*. *Krisna Law: Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana*, 4(1), 17-31.
- Ridwan Halim, A. (1985). *Hukum Perburuhan dalam Tanya Jawab*.
- Saleh, K. W. *SH 1997 Hak Anda Atas Tanah*.
- Sanjaya, U. H. (2018). *Kedudukan Surat Wasiat Terhadap Harta Warisan Yang Belum Dibagikan Kepada Ahli Waris*. *Jurnal Yuridis*, 5(1), 67-97.
- Satrio, J. (1990). *Hukum Waris*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Sihombing, I. E. (2021). *Segi-segi hukum tanah nasional dalam pengadaan tanah untuk pembangunan*. BUKU DOSEN-2017.
- Simbolon, D. H. (2016). *Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa* (Doctoral dissertation, Universitas Medan Area).
- Siregar, M. M. (2023). *Analisis Hukum Kelalaian Pembuatan Akta Wasiat Oleh Notaris (Studi Kasus: Putusan No: 53/Pdt. G/2012/PN. Jkt. Sel)* (Doctoral dissertation, Universitas Kisten Indonesia).
- Subekti, R. *Tjitrosoedibio, 1996, Kamus HUKUM PT. Pradnya Paramita*. Jakarta.
- Thalib, S. (2022). *Hukum Kewarisan Islam di Indonesia (Edisi Revisi)*. Sinar Grafika.
- Urip Santoso, S. H. (2019). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Prenada Media.
- Vollmar, H. F. A. (1996). *Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid I*, Penerbit PT. Raja Grafindo Persada, Cetakan ke-4, Jakarta.
- Yono, B. (2023). *Peralihan hak atas tanah berdasarkan wasiat yang tidak mencantumkan pelaksana wasiat (executeur testamentair)* (Doctoral dissertation, Universitas Pelita Harapan).

- Chen, C. (2020). "Dipiao", Chinese approach to transfer of land development rights: The experiences of Chongqing. *Land Use Policy*, 99. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104870>
- Dongliang, Z. (2021). Farmers Are Growing Further and Further from the Land: Land Transfer and the Practice of Three Rights Separation in China. *Social Sciences in China*, 42(2), 24–43. <https://doi.org/10.1080/02529203.2021.1932988>
- Kan, K. (2021). Creating land markets for rural revitalization: Land transfer, property rights and gentrification in China. *Journal of Rural Studies*, 81, 68–77. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2020.08.006>
- Li, J. (2021). Does the transfer of state-owned land-use rights promote or restrict urban development? *Land Use Policy*, 100. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104945>
- Shi, C. (2020). Institutional change and diversity in the transfer of land development rights in China: The case of Chengdu. *Urban Studies*, 57(3), 473–489. <https://doi.org/10.1177/0042098019845527>
- Wang, B. (2020). Transfer of development rights, farmland preservation, and economic growth: a case study of Chongqing's land quotas trading program. *Land Use Policy*, 95. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104611>
- Wang, H. (2021). Overt and covert: The relationship between the transfer of land development rights and carbon emissions. *Land Use Policy*, 108. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105665>
- Yan, L. (2021). Transfer of land use rights in rural china and farmers' utility: How to select an optimal payment mode of land increment income. *Land*, 10(5). <https://doi.org/10.3390/land10050450>
- Zuka, S. P. (2019). Customary Land titling and inter-generational wealth transfer in Malawi: Will secondary Land rights holders maintain their Land rights? *Land Use Policy*, 81, 680–688. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.11.039>