

## **Implementasi Pengaturan Pendaftaran Tanah dalam Pembatalan Peralihan Hak**

**Supriyadi Supriyadi<sup>1</sup>, Diah Sulistyani Ratna Sediati<sup>2</sup>, Nafis Dardiri<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>Fakultas Hukum Universitas Semarang, Semarang, Indonesia

<sup>2,3</sup>Magister Hukum Universitas Semarang, Semarang, Indonesia  
supriyadi@usm.ac.id

### **Abstrak**

Tujuan penelitian ini untuk menganalisis implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam kaitan jaminan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah. Penelitian ini hendak menguji efektifitas Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 khususnya penerapan Pasal 32 ayat (2) dalam hal terjadinya pembatalan peralihan hak. Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif dengan pendekatan kasus, spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak cukup efektif memberikan perlindungan hukum bagi pembeli tanah, karena jual beli yang terjadi kemudian oleh putusan pengadilan penjual dinyatakan pailit. Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pemeriksaan perkara Nomor 3/Pdt.Sus–Gugatan Lain-lain/2018/PN.Smg *jo.* Nomor 16/Pdt.Sus–Pailit/2017/PN Niaga Smg *jo.* Nomor 1/Pdt.Sus–PKPU/2017/PN Smg tanggal 5 September 2018 *jo.* Nomor 2 K/PDT.Sus–Pailit/2019 21 Februari 2019, karena di dalam perkara *action paulina* Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 41, 42 Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, jual beli objek sengketa sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 340 Tahun 2017 tanggal 16 Agustus 2017, sedangkan penjual dinyatakan pailit pada tanggal 18 Desember 2017 maka jual beli tersebut dilakukan hanya 4 (empat) bulan sebelum putusan pailit diucapkan, maka jual beli atas Sertifikat Hak Milik Nomor 4086/Kelurahan Salatiga tersebut harus dibatalkan.

**Kata kunci:** Pendaftaran Tanah; Peralihan Hak; Tanah

### **Abstract**

*The purpose of this study is to analyze the implementation of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration in terms of guaranteeing legal certainty and protection to holders of land rights. This study aims to test the effectiveness of the implementation of Government Regulation Number 24 of 1997, especially the application of Article 32 paragraph (2) in the event of cancellation of the transfer of rights. This type of research is normative juridical with a case approach, descriptive analytical research specifications. The results of the study show that the provisions of Article 32 paragraph (2) of Government Regulation Number 24 of 1997 are not effective enough to provide legal protection for land buyers, because the sale and purchase that occurs later by a court decision of the seller is declared bankrupt. The provisions of Article 32 paragraph (2) of Government Regulation Number 24 of 1997 were not considered by the Panel of Judges examining case Number 3/Pdt.Sus–Other Claims/2018/PN.Smg *jo.* Number 16/Pdt.Sus–Bankrupt/2017/PN Niaga Smg *jo.* Number 1/Pdt.Sus–PKPU/2017/PN Smg dated 5 September 2018 *jo.* Number 2 K/PDT.Sus–Bankrupt/2019 February 21 2019, because in the Paulina action case the Panel of Judges provided legal considerations based on the provisions of Article 41, 42 Law Number 37 of 2004 Concerning Bankruptcy and Suspension of Debt Payment Obligations, sale and purchase object of dispute as referred to the Deed of Sale and Purchase Number 340 of 2017 dated August 16 2017, while the seller was declared bankrupt on December 18 2017, the sale and purchase was carried out only 4 (four) months before the bankruptcy decision was pronounced, then the sale and purchase of Property Rights Certificate Number 4086/ The Salatiga sub-district must be cancelled.*

**Keywords:** Land Registration; Transfer of Rights; Land

## 1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, memiliki fungsi penting bagi kehidupan manusia. Sebagai sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan, pengelolaan tanah merupakan tanggung jawab Negara sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, yang selanjutnya menjadi dasar pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) dan kemudian dijabarkan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>1</sup>

Berkaitan dengan kewenangan negara diatas, maka pemanfaatan tanah harus dikelola dan dimanfaatkan secara optimal bagi generasi sekarang maupun generasi mendatang dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur.<sup>2</sup> Konsep hubungan manusia dengan tanah menempatkan individu dan masyarakat sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan. Pemenuhan kebutuhan hidup seseorang terhadap tanah diletakkan dalam kerangka kebutuhan seluruh masyarakat. Hubungan manusia dengan tanah tidak bersifat individualistis semata, tetapi lebih bersifat kolektif dengan tetap memberikan tempat dan penghormatan terhadap hak perseorangan.<sup>3</sup>

Eksistensi tanah sangat berkaitan erat dengan kelangsungan hidup manusia. Dari tanah itulah manusia melangsungkan seluruh kegiatan yang berhubungan dengan kelangsungan hidup, dari tanah manusia mendapatkan sumber daya sebagai sumber penghidupan. Bagi masyarakat Indonesia yang dikenal sebagai masyarakat agraris tanah hampir dapat disamakan sebagai kebutuhan pokok yaitu sebagai tempat untuk mendirikan papan, tempat untuk melangsungkan kegiatan bercocok tanam dan investasi. Tanah juga mengandung nilai sejarah yang termanifestasi ke dalam semangat harga diri, kemakmuran, kekuasaan, dan kesakralan.<sup>4</sup> Artinya tanah bagi masyarakat mempunyai 2 makna yaitu *capital asset* dan *social asset*.<sup>5</sup> Melihat pentingnya kebutuhan manusia terhadap tanah, maka perlu adanya sertipikat tanah sebagai dasar hukum yang kuat guna menghindari

---

<sup>1</sup> Yeny Ike Anggrainy and Johan Erwin Isharyanto, “Implementasi Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Sebagai Upaya Untuk Pengendalian Laju Alih Fungsi Lahan Pertanian Di Kota Semarang,” *Notary Law Research* 3, No. 1 (2022), <https://doi.org/10.56444/nlr.v3i1.3397>.

<sup>2</sup> Nadia Aurynnisa Prihandini, Supriyadi Supriyadi, and Zaenal Arifin, “Analisis Yuridis Pemecahan Tanah Pertanian Kurang Dari Batas Minimum Kepemilikan Tanah Pertanian Karena Pewarisan Di Kabupaten Pati,” *Semarang Law Review (SLR)* 2, No. 2 (December 12, 2022): 190, <https://doi.org/10.26623/slr.v2i2.3849>.

<sup>3</sup> Maria SW Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi* (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001).

<sup>4</sup> Embun Sari et al., “Politik Hukum Pengadaan Tanah Terhadap Tanah Abrasi Pasca Diberlakukan Undang-Undang Cipta Kerja,” *Jurnal Ius Constituendum* 7, No. 1 (April 16, 2022): 50, <https://doi.org/10.26623/jic.v7i1.4390>.

<sup>5</sup> Zaenal Arifin, Aisah Nur, and Purnama Shonia Hugeng, “Kesadaran Masyarakat Terhadap Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah,” *Journal Juridisch* 1, no. 1 (2023): 1–9.

penggunaan tanah yang sering berujung ke ranah persengketaan seperti penggusuran, status hak atas tanah dan lain-lain yang membutuhkan suatu perhatian serius terhadap kasus tersebut.<sup>6</sup>

Tujuan dari pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tahun 1997 mengandung makna bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar. Sedangkan Pasal 32 ayat (2) lebih menegaskan lagi jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat tanah. Adanya pengaturan dan kepastian hukum tentang pendaftaran tanah juga merupakan bentuk adanya pelayanan publik di sektor agraria.<sup>7</sup>

Ada beberapa penelitian sebelumnya yang mengangkat tentang implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 antara lain penelitian dari Darmawan, dkk (2014) membahas tentang Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Desa Baning, Kecamatan Sintang, Kota Palangkaraya.<sup>8</sup> Penelitian Setiadi, dkk (2019) tentang implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dikaitkan dengan model jual beli tanah menurut hukum adat.<sup>9</sup> Penelitian terakhir Akib, dkk (2020) tentang Implementasi Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kota Samarinda.<sup>10</sup> Sementara dalam penelitian ini menganalisis implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam pembatalan peralihan hak. ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak cukup efektif memberikan perlindungan hukum bagi pembeli tanah, karena jual beli yang terjadi kemudian oleh putusan pengadilan penjual dinyatakan pailit. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis pengaturan pendaftaran tanah dalam kaitan jaminan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah.

---

<sup>6</sup> Yulies Tiena Masriani, "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak," *Jurnal USM Law Review* 5, No. 2 (October 30, 2022): 539, <https://doi.org/10.26623/julr.v5i2.5777>.

<sup>7</sup> Zaenal Arifin and Nikmatul Wachidah, "Pelaksanaan Redistribusi Tanah Eks Hak Guna Bangunan," *Al ' Adl* 15, no. 2 (2023): 270–86, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.31602/al-adl.v15i2.10906>.

<sup>8</sup> Antonius Eka Dermawan, Ngusmanto, and Mukhlis, "Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Desa Baning Kota Kecamatan Sintang Kabupaten Sintang," *Pmis-Untan-Psian*, 2014, 1–20.

<sup>9</sup> Wicipto Setiadi, Muhammad Arafah Sinjar, and Heru Sugiyono, "Implementasi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan Dengan Model Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Di Tanjungsari, Kabupaten Bogor," *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 8, no. 1 (May 15, 2019): 99, <https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v8i1.296>.

<sup>10</sup> Rusli Akib, Muhamad Japri, and Eli Tri Kursiswanti, "Implementasi Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Atas Tanah Di Kota Samarinda (Perkara Perdata Nomor : 27/Pdt.G/2016/Pn.Smr.)," *Abdimas Awang Long* 3, No. 2 (June 30, 2020): 44–51, <https://doi.org/10.56301/awal.v3i2.357>.

## **2. METODE**

Jenis/Tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan pendekatan kasus, karena penelitian ini akan menganalisis implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dikaitkan dengan pelaksanaan Putusan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 3/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2018/PN.Smg *jo.* Nomor 16/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN.Smg *jo.* Nomor 1/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Smg tanggal 5 Agustus 2018 *jo.* Nomor 2 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 tanggal 21 Februari 2019.

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, yang nantinya akan memberi gambaran yang jelas, rinci dan sistematis, mengenai Putusan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 3/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2018/PN.Smg *jo.* Nomor 16/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN.Smg *jo.* Nomor 1/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Smg tanggal 5 Agustus 2018 *jo.* Nomor 2 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 tanggal 21 Februari 2019 dalam kaitannya dengan penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian dianalisis dengan teori-teori hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi pustaka dengan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku, literatur, makalah, jurnal, dan hasil-hasil penelitian. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, yang dilakukan dengan cara menganalisis data yang diambil dari studi dokumentasi, berdasarkan teori atau pendapat para ahli dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga diperoleh hasil penelitian yang jelas, benar dan objektif.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **3.1 Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam Pembatalan Peralihan Hak SHM Nomor 4086/Salatiga**

Tanah merupakan kekayaan alam yang menjadi sumber kehidupan manusia karena banyak aktivitas manusia dilakukan diatas tanah seperti tempat untuk tinggal dan bekerja untuk mencari sumber kehidupan. Maka dari itu, keberadaan tanah memiliki arti penting terhadap kehidupan manusia yang menjadikan keberadaan tanah memiliki 2 (dua) fungsi utama yaitu sebagai *capital asset dan social asset*. Sebagai *social asset*, tanah memiliki fungsi dalam masyarakat sebagai sarana pengikat kesatuan sosial untuk kehidupan setiap hari. Sedangkan sebagai *capital asset*, tanah memiliki fungsi sebagai faktor modal terhadap pemanfaatan atau pembangunan yang dilakukan diatasnya sehingga menjadi objek ekonomi yang bernilai ekonomis dan dapat diniagakan serta dapat menjadi objek

spekulasi oleh berbagai pihak.<sup>11</sup> Besarnya kasus pertanahan yang sering terjadi secara tidak langsung memberikan ancaman, bahwa lemahnya substansi terhadap perlindungan negara dalam berbagai aspek termasuk ekonomi, sosial dan budaya yang pada dasarnya dijamin oleh konstitusi.<sup>12</sup>

Hasil penelitian yang dilakukan terkait dengan pembatalan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 4086/Salatiga yang terjadi pada Kantor Pertanahan Kota Salatiga, terjadi karena adanya putusan pengadilan, yaitu: 1) Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor16/Pdt.Sus–Pailit/2017/PN Niaga Smg *jo.* Nomor 01/Pdt.Sus–PKPU/2017/PN Niaga Smg tanggal 18 Desember 2017, yang pada intinya menyatakan Koperasi Simpan Pinjam Mitradana, Guntoro dan Ismayanti, SE dalam Keadaan Pailit; 2) Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 3/Pdt.Sus–Gugatan Lain-lain/2018/PN.Smg tanggal 5 September 2018 *jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 2 K/PDT.Sus–Pailit/2019 tanggal 21 Februari 2019 yang pada intinya menyatakan batal Akta Jual beli Nomor 340/2017 tanggal 16 Agustus 2017 yang dibuat oleh dan di hadapan Muhammad Fauzan, SH selaku PPAT yang dipergunakan sebagai dasar peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 4086/Salatiga dari Guntoro kepada Hindro Harianto.

Koperasi Simpan Pinjam Mitradana, Guntoro dan Ismayanti adalah Termohon PKPU yang dimohonkan status PKPU (Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang) oleh Sri Sunarti Tirto, Yonathan Tommy Wijaya, Andreas Yoggi Wijaya, Natahanael Wilson Wijaya dan Chandra Wijaya Tan selaku Pemohon PKPU yang merupakan nasabah KSP Mitradana, gugatan tersebut terdaftar dalam register perkara Nomor 01/Pdt.Sus.PKPU/2017/PN.Niaga.Smg di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang.

Bahwa alasan diajukan permohonan PKPU kepada KSP Mitradana oleh Pemohon PKPU karena KSP Mitradana tidak melaksanakan kewajibannya kepada Pemohon PKPU, dimana tidak ada kejelasan dari Termohon PKPU tentang kapan simpanan berjangka sebesar Rp 700.000.000,-(tujuh ratus juta rupiah) akan dibayar, namun Termohon PKPU malah memberikan Surat Keterangan Nomor: 014/PIM-UMM/16 tanggal 29 September 2016 yang pada intinya Termohon PKPU belum dapat melakukan pencairan meskipun simpanan berjangka dari para pemohon PKPU sudah jatuh tempo.

Bahwa tidak dibayarnya simpanan berjangka atau utang yang sudah jatuh tempo dimaksud menunjukkan para termohon PKPU tidak memiliki iktikad baik untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan tanggal jatuh tempo, sehingga jelas bahwa Termohon PKPU tidak berniat memenuhi kewajiban pembayaran atau

---

<sup>11</sup> Faris Faza Ghaniyyu, Yani Pujiwati, and Betty Rubiati, “Jaminan Kepastian Hukum Konversi Sertipikat Menjadi Elektronik Serta Perlindungannya Sebagai Alat Pembuktian,” *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (April 23, 2022): 172, <https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4553>.

<sup>12</sup> Iwan Permadi, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Akibat Kejahatan Mafia Tanah Diselesaikan Dan Diantisipasi Kemungkinan Terulang Kembali Oleh Semua Pihak,” *Jurnal Ius Constituendum* 8, no. 2 (2023): 308–23, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/jic.v8i2.6951>.

pelunasan utangnya kepada para pemohon PKPU, sehingga berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 01/Pdt.Sus.PKPU/2017/PN.Smg tanggal 2 Februari 2017 yang pada intinya menetapkan PKPU sementara terhadap termohon PKPU Koperasi Simpan Pinjam Mitradana untuk paling lama 42 hari terhitung sejak putusan *a quo* diajukan dan memerintahkan Tim Pengurus untuk memanggil para termohon PKPU Koperasi Simpan Pinjam Mitradana dan kreditur yang dikenal dengan surat tercatat atau melalui kurir, untuk menghadap dalam sidang yang diselenggarakan paling lambat pada hari ke-42 (empat puluh dua) terhitung sejak putusan PKPU Sementara *a quo* diucapkan.

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 01/Pdt.Sus.PKPU/2017/PN.Niaga.Smg tanggal 2 Februari 2017 selanjutnya ditindaklanjuti dengan Akta Perdamaian antara Permohon PKPU dengan Termohon PKPU sebagaimana disahkan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 01/Pdt.Sus.PKPU/2017/PN.Niaga.Smg tanggal 4 April 2017 akan tetapi akta perdamaian dimaksud diajukan pembatalan oleh Sri Sunarti Tirto, dkk sebagaimana Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 16/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN.Niaga.Smg *jo* Nomor 1/Pdt.Sus PKPU/2017/PN.Niaga.Smg tanggal 18 Desember 2017 yang pada intinya menyatakan batal demi hukum akta perdamaian yang dibuat antara pemohon dengan termohon sebagaimana telah disahkan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 01/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN.Niaga Semarang tanggal 4 April 2017 dengan segala akibat hukumnya dan menyatakan para termohon dalam keadaan pailit.

Sertipikat Hak Milik Nomor 4086/Salatiga seluas 165 m2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 29/Salatiga/2010 tanggal 23-6-2010 terbit tanggal 30-6-2010 tercatat atas nama Silvia Margarita Husodo, terletak di Kelurahan Salatiga, Kecamatan Sidorejo, Kota Salatiga. Kemudian Sertipikat Hak Milik Nomor 4086/Salatiga atas nama Silvia Margarita Husodo beralih kepada Guntoro berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 17 Marer 2011 Nomor 120/2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Muhammad Fauzan, SH selaku PPAT, yang dipergunakan untuk Kantor Koperasi Simpan Pinjam Mitradana Cabang Salatiga. Bahwa selain tercatat sebagai pemegang hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 4086/Salatiga, Guntoro adalah pengurus Koperasi Simpan Pinjam Mitradana bersama Ismayanti, SE.

Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 4086/Salatiga atas nama Guntoro, pada tanggal 11-9-2017 beralih kepada Hindro Harianto berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 16-8-2017 Nomor 340/2017 dibuat oleh dan di hadapan Muhammad Fauzan, SH selaku PPAT. Sedangkan Shindu Arief Suhartono, SH dan Eka Windhiarto, SH, Sp.N, MH, CLA adalah Kurator yang diangkat oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang berdasarkan Penetapan Nomor 01/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Smg *jo*. Nomor 16/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN

Niaga Smg tanggal 21 Desember 2017 selanjutnya mengajukan gugatan pembatalan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 4086/Salatiga karena Guntoro (dalam pailit) mengalihkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4086/Salatiga kepada Hindro Harianto, sebagaimana terdaftar dalam register perkara Nomor 3/Pdt.Sus–Gugatan lain-lain/2018/PN Niaga Smg *jo.* Nomor 16/Pdt.Sus–Pailit/2017/PN Niaga Smg *jo.* Nomor 1/Pdt.Sus–PKPU/2017/PN Niaga Smg pada intinya menyatakan menolak gugatan *actio paulina* dari Penggugat.

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 3/Pdt.Sus–Gugatan Lain-lain/2018/PN.Smg *jo.* Nomor 16/Pdt.Sus–Pailit/2017/PN Niaga Smg *jo.* Nomor 1/Pdt.Sus–PKPU/2017/PN Smg tanggal 5 Agustus 2018 tersebut, Penggugat mengajukan upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung yang terdaftar dalam Perkara Nomor 2 K/PDT.Sus–Pailit/2019 yang telah diputus pada tanggal 21 Februari 2019 yang pada intinya menyatakan objek sengketa tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 4086/Kelurahan Salatiga adalah boedel KSP Mitradana, Guntoro, Ismayanti, SE (dalam pailit); Menyatakan batal Akta Jual beli Nomor 340/2017 tanggal 16 Agustus 2017 yang dibuat oleh turut Tergugat I; Menetapkan dan memerintahkan kepada Tergugat II untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4086/Kelurahan Salatiga, Kecamatan Sidorejo, Kota Salatiga Propinsi Jawa Tengah kepada penggugat; dan Menetapkan dan memerintahkan kepada penggugat untuk mendaftarkan atau mencatat putusan ini dalam buku tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 4086/Kelurahan Salatiga Kecamatan Sidorejo Kota Salatiga Propinsi Jawa Tengah pada turut tergugat.

Bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 tanggal 21 Pebruari 2019 telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana diterangkan dalam Surat Panitera Pengadilan Negeri/Niaga/HI/Tipikor Semarang Nomor W12.UI 1211/Pdt.04.01/7/2019 tanggal 11 Juli 2019 dan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 4086/Salatiga telah dilakukan Eksekusi sebagaimana: 1) Penetapan Nomor 16/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN Niaga Smg *jo.* Nomor 01/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Smg tanggal 25 Juli 2019; 2) Penetapan Nomor : 16/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN Niaga Smg *jo.* Nomor 01/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Smg tanggal 4 Maret 2020; dan 3) Berita Acara Eksekusi Pelepasan Gembok/Kunci Nomor 16/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN Niaga Smg *jo.* Nomor 1/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Smg *jo.* Nomor 04/Pen.Pdt.Eks.Del/2020/PN Slt tanggal 10 September 2020.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 3/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2018/PN.Smg *jo.* Nomor 16/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN.Smg *jo.* Nomor 1/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Smg tanggal 5 Agustus 2018 *jo.* Nomor 2 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 tanggal 21 Februari 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) Shindu Arief Suhartono, SH dan Eka Windhiarto, SH, Sp.N, MH, CLA Selaku Tim Kurator KSP Mitradana, Guntoro, Ismayanti, SE (dalam Pailit) mengajukan permohonan pembatalan

peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 4086/Salatiga kepada Kantor Pertanahan Kota Salatiga.

Atas dasar permohonan dari Kurator sebagaimana tersebut di atas, Kepala Kantor Pertanahan Kota Salatiga meneruskan permohonan pembatalan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 4086/Salatiga atas nama Hindro Harianto seluas 165 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 29/Salatiga/2010 tanggal 23-6-2010 terletak di Kelurahan Salatiga, Kecamatan Sidorejo, Kota Salatiga kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah sesuai Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Salatiga Nomor MP. 02.02/85-3376/I/2021 tanggal 28 Januari 2021.

Selanjutnya terhadap permohonan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Salatiga, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah menindaklanjuti dengan membuat kajian perkara pertanahan tertanggal 16 Februari 2021, Gelar awal sebagaimana tertuang dalam notulen gelar awal Nomor 06/PPS/III/2021 tertanggal 3 Maret 2021 dan Gelar Akhir sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Rapat Gelar Kasus Akhir Nomor 28/BA/PPS/IV/2021 tertanggal 29 April 2021, dan dibuat Laporan Penyelesaian Perkara Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 18/LPP/PPS/V/2021 tanggal 20 Mei 2021.

Berdasarkan kajian perkara pertanahan tertanggal 16 Februari 2021, gelar awal yang dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah sebagaimana tertuang dalam notulen gelar awal Nomor 06/PPS/III/2021 tertanggal 3 Maret 2021 dan gelar akhir sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Rapat Gelar Kasus Akhir Nomor 28/BA/PPS/IV/2021 tertanggal 29 April 2021 serta Laporan Penyelesaian Perkara Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 18/LPP/PPS/V/2021 tanggal 20 Mei 2021, pada intinya disimpulkan bahwa permohonan pembatalan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 4086/Salatiga atas nama Hindro Harianto sebagai pelaksanaan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 3/Pdt.Sus–Gugatan Lain-lain/2018/PN.Smg *jo.* Nomor 16/Pdt.Sus–Pailit/2017/PN Niaga Smg *jo.* Nomor 1/Pdt.Sus–PKPU/2017/PN Smg tanggal 5 Agustus 2018 *jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 2 K/PDT.Sus–Pailit/2019 tanggal 21 Februari 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dapat ditindaklanjuti.

Setelah keseluruhan tahapan di dalam penanganan permohonan pembatalan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 4086/Salatiga sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 dilaksanakan, kemudian merujuk pada ketentuan Pasal 30 diterbitkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan

Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 07/Pbt/BPN-33/VII/2021 tanggal 15 Juli 2021 tentang Pembatalan Peralihan Hak Milik Nomor 4086/Salatiga Surat Ukur Nomor 29/Salatiga/2010 tanggal 23-6-2010 luas 165 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Salatiga, Kecamatan Sidorejo, Kota Salatiga, Provinsi Jawa Tengah sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Bahwa di dalam diktum keputusan dimaksud pada intinya membatalkan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 4086/Salatiga atas nama Hindro Harianto seluas 165 m<sup>2</sup> Surat Ukur Nomor 29/Salatiga/2010 tanggal 23-6-2010, dan mengembalikan status tanah Hak Milik Nomor 4086/Salatiga menjadi atas nama Guntoro.

Penelitian ini dilakukan untuk menguji implementasi Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam Pembatalan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 4086/Salatiga, ditemukan bahwa di dalam praktik pemeriksaan perkara di pengadilan, dalam hal ini Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 3/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2018/PN.Smg *jo.* Nomor 16/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN.Smg *jo.* Nomor 1/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Smg tanggal 5 Agustus 2018 *jo.* Nomor 2 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 tanggal 21 Februari 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Di dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 3/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2018 *jo.* Nomor 16/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN Smg *jo.* Nomor 1/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Smg tanggal 5 September 2018, terdapat pertimbangan dari Majelis Hakim yang secara substansi memberikan pertimbangan terhadap ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu pertimbangan yang disampaikan pada halaman 25 sampai dengan halaman 26 yang menyatakan: “bahwa mengenai eksepsi bahwa gugatan telah daluwarsa juga tidak dapat dibenarkan dan haruslah ditolak, karena hak mengajukan gugatan atau menuntut suatu hak dapat diajukan kapan saja tidak mengenal daluwarsa apalagi jika dihubungkan dengan asas dalam hukum agraria nasional Indonesia dalam pendaftaran tanah, menganut asas sistim publikasi negatif, bahwa sertifikat merupakan alat bukti kepemilikan yang kuat mengenai data fisik maupun yuridis sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.”

Berdasarkan pengamatan *ratio decidendi* di atas nyata-nyata majelis hakim tidak menggunakan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pertimbangan dalam memutuskan perkara tersebut, sehingga dapat disimpulkan bahwa majelis hakim telah mengesampingkan ketentuan dimaksud. Dengan demikian sertipikat hak atas tanah tidak serta merta merupakan alat bukti mutlak sebagaimana materi Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997.

Sebagaimana diketahui dalam perkara ini majelis hakim tidak menggunakan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai dasar pertimbangannya, padahal Peraturan Pemerintah merupakan salah satu sumber hukum dan masuk dalam tata urutan peraturan perundang-undangan di Indonesia. Jika majelis

hakim menganggap Pasal 32 ayat (2) relevan digunakan maka secara konkret sudah semestinya hakim menerapkan ketentuan itu.

Dengan melihat realitas penegakan hukum dalam perkara ini Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 dianggap tidak relevan digunakan sebagai landasan hukum, karena akan menghilangkan kualitas sebagai sebuah putusan hakim. Jika tidak sudah semestinya majelis hakim menggunakan Pasal 32 ayat (2) untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dengan alasan daluwarsa hukum karena sertipikat hak atas tanah telah terbit lebih dari 5 (lima) tahun, sehingga tidak perlu lagi melakukan pemeriksaan atas pokok perkara.

Menurut Boedi Harsono penerapan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 bertujuan pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif tetapi dilain pihak untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hal dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai alat buktinya yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>13</sup>

Eka Sihombing menyatakan setuju dengan diterapkannya Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 karena tujuan utama pasal ini menurutnya adalah memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada masyarakat/seseorang yang dengan itikad baik memperoleh sertifikat. Terhadap pemilik tanah seharusnya ia memelihara dan menguasai tanah yang dimilikinya. Kaitannya dengan jangka waktu lima tahun yang ditetapkan oleh Pasal ini, ia berpendapat bahwa waktu ini masih terlalu lama, ia setuju jika jangka waktu dalam pasal ini menjadi diperpendek. Hal ini dikarenakan Kantor Pertanahan yang bersifat terbuka dan sistem komputerisasi yang akan dipakai oleh Kantor Pertanahan, sehingga setiap orang bisa melihat keterangan tentang suatu bidang tanah sewaktu-waktu dengan mudah dan cepat dimanapun ia berada.<sup>14</sup>

Menurut Maria S. W. Sumardjono, tujuan dari penerapan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang berasal dari Konsep "*rechtverwerking*" dalam pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan ketegasan pada 2 pihak, yakni:<sup>15</sup> 1) Bagi pemegang sertifikat, jika telah lewat waktu lima tahun tidak ada gugatan/keberatan, maka ia terbebas dari gangguan pihak lain yang merasa sebagai pemegang hak atas tanah tersebut; 2) Pemegang hak atas tanah, ia wajib menguasai secara fisik tanahnya dan melakukan suatu pendaftaran agar terhindar dari kemungkinan tanahnya disertifikatkan atas nama orang lain.

Kedudukan sertipikat sebagai alat bukti yang sangat kuat (mutlak) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997

---

<sup>13</sup> Boedi Harsono, *Dalam Kuliah Teori Dan Praktek Pendaftaran Tanah* (Semarang: Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2006).

<sup>14</sup> Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2005).

<sup>15</sup> Maria SW Sumardjono, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam PendaftaranTanah* (Yogyakarta: Raja Grafinso Perkasa, 1993).

bertentangan dengan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, dimana dalam Pasal tersebut disebutkan bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, namun tidak menutup kemungkinan diadakan pembatalan atau perbaikan dalam sertipikat, sehingga sertipikat adalah alat bukti yang kuat atau tidak mutlak. Substansi hukum Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 ini akan menimbulkan suatu masalah hukum tersendiri manakala ditemukan bukti baru mengenai data fisik dan yuridis dalam pembuatan sertipikat, yang berhubungan juga dengan sumber daya manusia dari aparat terkait sehingga sertipikat tersebut dapat dibatalkan.

Ditinjau dari teori keadilan yang dikemukakan oleh Jhon Rawls yang berpendapat keadilan adalah kebijakan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial, akan tetapi kebijakan bagi masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau menggugat rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan, terutama bagi masyarakat lemah pencari keadilan. Bahwa di dalam implementasinya, ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak memberikan rasa keadilan kepada Hindro Harianto selaku pembeli Sertipikat Hak Milik Nomor 4086/Salatiga yang mana di dalam peralihan hak Sertipikat Nomor 4086/Salatiga telah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang sebagaimana diterangkan dalam Akta Jual beli Nomor 340/2017 tanggal 16 Agustus 2017, akan tetapi dengan dinyatakan penjual yaitu Guntoro pada tanggal 18 Desember 2017 dalam keadaan palilit, Hindro Harianto selaku pembeli tidak mendapatkan keadilan dengan dibatalkannya peralihan hak Sertipikat Nomor 4086/Salatiga, sehingga Hindro Harianto kehilangan haknya atas Sertipikat Nomor 4086/Salatiga. Sedangkan di dalam studi kasus yang diteliti sebagaimana tersebut, Teori Kepastian Hukum menunjukkan diri di dalam putusan hakim sebagaimana Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 3/Pdt.Sus–Gugatan Lain-lain/2018/PN.Smg *jo.* Nomor 16/Pdt.Sus–Pailit/2017/PN Niaga Smg *jo.* Nomor 1/Pdt.Sus–PKPU/2017/PN Smg tanggal 5 September 2018 *jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 2 K/PDT.Sus–Pailit/2019 tanggal 21 Februari 2019, yang intinya membatalkan peralihan SHM Nomor 4086/Salatiga, yang merupakan putusan pailit yang berlaku sebagai hukum publik yang memberikan kepastian hukum bagi para kreditur, namun sama sekali tidak memberikan rasa keadilan dan perlindungan hukum bagi Hindro Harianto.

### **3.2 Pertimbangan Hukum dalam Pembatalan Peralihan Hak SHM Nomor 4086/Salatiga**

Hak milik menandai kepemilikan atas tanah sebagaimana tercantum pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 20 (1) UUPA sebagai berikut: “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”. Ayat (2) pasal terkait menyebutkan terdapat beberapa sifat hak milik, yaitu dapat dipindahtangankan serta juga dapat diwariskan jika pemegang hak milik

meninggal dunia, sehingga tidak ada batasan terkait periode waktu kepemilikannya. Hak milik bersifat terkuat dan menduduki posisi teratas dibandingkan dengan hak lainnya (sebagai contoh adalah hak pakai serta juga hak guna bangunan). Sifat dari hak milik adalah terpenuh, sehingga pemegangnya berhak memanfaatkan tanah tersebut sesuai keinginannya.<sup>16</sup> Hak milik juga memiliki fungsi sosial (Pasal 6 UUPA), dimana dapat dimanfaatkan dengan mempertimbangkan kepentingan pemerintah dan masyarakat.<sup>17</sup>

Pada prinsipnya hak milik adalah hak turun temurun yang terkuat serta terpenuh.<sup>18</sup> Namun hak milik juga tidak bersifat mutlak, hak milik dapat dibatalkan. Telah diuraikan dalam bab sebelumnya, terhadap kepemilikan atas tanah dapat dilakukan pembatalan, Yang menjadi pokok pembahasan kajian ini adalah akibat adanya pembatalan peralihan hak karena adanya putusan *actio pauliana*. Pembatalan peralihant diajukan oleh kurator untuk membatalkan perbuatan hukum jual beli atas SHM Nomor 4086/Salatiga yang dilakukan oleh Guntoro (dalam Pailit) kepada Hindro Harianto sebagaimana diuraikan dalam akta jual beli Nomor 340/2017 tanggal 16 Agustus 2017.

Pertimbangan hukum dianggap sama dengan amar putusan dan menjadi keseluruhan yang tidak terpisahkan manakala menciptakan keadaan hukum. Pertimbangan hukum menjadi salah satu unsur dalam putusan, yang mengantarkan pada kesimpulan amar putusan yang ditulis pada bagian yang tersendiri.<sup>19</sup> Selain itu pertimbangan/pendapat hakim tersebut dapat dianggap sebagai tafsiran dan interpretasi hakim terhadap suatu perkara. Karena esensi dari putusan pada dasarnya ada pada isi amar putusan, maka amar putusanlah yang sebenarnya bersifat *final and binding* (terakhir dan mengikat).<sup>20</sup>

Menyangkut substansi dari pertimbangan hukum, dibedakan menjadi dua macam. Pertama, yaitu bagian yang disebut dengan *ratio decidendi*. Bagian ini merupakan pertimbangan hukum yang menjadi dasar atau alasan dalam menentukan diambilnya suatu putusan yang selanjutnya dirumuskan pada amar putusan. *Ratio decidendi* tidak bisa dipisahkan dari amar putusan, artinya bagian pertimbangan ini pun mempunyai kekuatan mengikat secara hukum, dan dapat diimplementasikan sebagai suatu kaidah hukum<sup>21</sup> Bagian yang kedua adalah yang disebut dengan *obiter dictum*. Bagian ini tidak mempunyai hubungan secara langsung dengan masalah hukum yang sedang diperkarakan, oleh karenanya

---

<sup>16</sup> Ryan Dwitama Hutadjulu, Lastuti Abubakar, and Tri Handayani, "Akibat Hukum Terhadap Bank Atas Pembatalan Hak Tanggungan Melalui Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap", *Jurnal USM Law Review* vol. 6, no. 1 (2023): 209–25, <http://dx.doi.org/10.26623/julr.v6i1.6646>.

<sup>17</sup> Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010).

<sup>18</sup> Kiki Rizki, "Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum", *Jurnal Aktualita* Vol 3 No. 1 (2020).

<sup>19</sup> Denny Indrayana, "Komparasi Sifat Mengikat Putusan Judicial Review MK Dan PTUN", *Mimbar Hukum* 19 (2007), <https://doi.org/10.22146/jmh.19074>.

<sup>20</sup> Meika Arista, *Kapan Pertimbangan Putusan MK Dikatakan Mengikat Dan Tidak Mengikat*, Hukum Online, n.d.

<sup>21</sup> Maruarar Siaahan, *Hukum Acara Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia* (Jakarta: Konsitusi Press, 2005).

kedudukannya tidak bisa disejajarkan dengan amar putusan. *Obiter dictum* hanya sekedar ilustrasi atau analogi untuk menyusun argumen-argumen dalam menentukan suatu pertimbangan hukum, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat<sup>22</sup>

Bahwa pertimbangan hukum dalam pembatalan peralihan hak SHM Nomor 4086/Salatiga ditemukan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara Nomor 2 K/PDT.Sus–Pailit/2019 pada halaman 6 sampai dengan 7, yang menyatakan sebagai berikut: 1) Bahwa tindakan Tergugat I (Guntoro) melunasi hutang kepada Tergugat II (Hindro Harianto) dan menjual objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 4086 kepada Tergugat II pada tanggal 16 Agustus 2017 tidak sah, oleh karena pada saat perbuatan itu dilakukan, Tergugat I dengan seluruh krediturnya terikat dengan Putusan Perdamaian Nomor 01/Pdt.Sus.PKPU/2017/PN Smg, tanggal 4 April 2017, dengan demikian perbuatan Tergugat I menjual objek Sertifikat Hak Milik Nomor 4086 kepada Tergugat II merupakan perbuatan yang tidak wajib dilakukan, oleh karena Tergugat II selaku Kreditur Tergugat I juga harus tunduk kepada putusan perdamaian; 2) Bahwa karena jual beli objek sengketa dengan Akta Jual Beli Nomor 340 Tahun 2017 dilakukan tanggal 16 Agustus 2017, sedangkan Tergugat I dinyatakan pailit pada tanggal 18 Desember 2017 maka jual beli tersebut dilakukan hanya 4 (empat) bulan sebelum putusan pailit diucapkan; 3) Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 41, 42 Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, maka jual beli atas Sertifikat Hak Milik Nomor 4086, Kelurahan Salatiga tersebut harus dibatalkan.

Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 3/Pdt.Sus–Gugatan Lain-lain/2018/PN.Smg *jo.* Nomor 16/Pdt.Sus–Pailit/2017/PN Niaga Smg *jo.* Nomor 1/Pdt.Sus–PKPU/2017/PN Smg tanggal 5 September 2018 *jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 2 K/PDT.Sus-Pailit/2019 21 Februari 2019 adalah putusan terkait dengan gugatan *action pauliana* yang diajukan oleh Kurator karena Guntoro (dalam pailit) melakukan penjualan SHM Nomor 4086/Salatiga kepada Hindro Harianto sebagaimana diterangkan dalam Akta Jual Beli Nomor Nomor 340 Tahun 2017 tanggal 16 Agustus 2017. *Actio pauliana* adalah hak yang diberikan kepada seorang kreditur untuk membatalkan perjanjian debitur dengan pihak ketiga. Tujuan dari *actio pauliana* adalah untuk menghindari kerugian dari para krediturnya, dengan cara memohon kepada pengadilan agar membatalkan tindakan hukum debitur yang dianggap dapat merugikan krediturnya.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Syahrir Syahrir Arief Rachman Hakim, Yulita Dwi Pratiwi and Aisyah Anudya Palupi Wahyu Aliansa, "Kekuatan Hukum Pertimbangan Hakim Mahkamah Konstitusi Mengenai Penjabat Kepala Daerah", *Jurnal USM Law Review*, n.d., <http://dx.doi.org/10.26623/julr.v6i1.5853>.

<sup>23</sup> Rai Mantili, "Actio Pauliana Sebagai Upaya Perlindungan Bagi Kreditur Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)" *Jurnal Hukum Acara Perdata ADHAPER* 6 (2020).

Ketentuan mengenai *actio pauliana* terdapat dalam Pasal 41-50 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (yang selanjutnya disebut UUKPKPU). Ketentuan *actio pauliana* yang diatur dalam UUKPKPU merupakan hasil adopsi dari Pasal 1341 KUHPerdara yang mengatur secara umum. Pasal 41 ayat (1) UUKPKPU menentukan bahwa untuk kepentingan harta pailit, kepada pengadilan dapat dimintakan pembatalan segala perbuatan hukum debitur yang telah dinyatakan pailit yang merugikan kepentingan kreditur, yang dilakukan sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan. Pasal 41 ayat (2) UUKPKPU selanjutnya menyebutkan bahwa pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan apabila dapat dibuktikan bahwa pada saat perbuatan hukum dilakukan, debitur dan pihak dengan siapa perbuatan hukum tersebut dilakukan mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa perbuatan hukum tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi kreditur.

Sebagai perbandingan pengaturan *actio pauliana* di Indonesia dapat dikemukakan pengaturan *fraudulent transfer law* di Amerika Serikat dan *claw back* di Italia. Sejarah *fraudulent transfer law* modern di Amerika Serikat berasal dari *England's Statute of 13 Elizabeth*, yang disahkan pada 1571. Selanjutnya berkembang menjadi *Uniform Fraudulent Conveyance Act (UFCA)*, *the Bankruptcy Act of 1975*, dan *the Uniform Fraudulent Transfer Act (UFTA)*. Sejak awal, *the Statute of 13 Elizabeth* melarang transfer harta kekayaan yang dilakukan oleh debitur yang berniat untuk “menghalangi, menunda, atau menipu” krediturnya. Maksud dari *fraudulent transfer law* dibuat dengan tujuan untuk mencegah debitur melakukan manipulasi dengan cara melakukan transfer harta kekayaan yang dibuat oleh debitur sebelum pernyataan pailit sehingga mengurangi atau menghabiskan harta kekayaan debitur. Tujuan lain dari *fraudulent transfer law* adalah untuk mencegah debitur menutupi atau menjual harta kekayaannya untuk menipu para krediturnya.<sup>24</sup>

Transaksi jual beli tanah sebagaimana SHM Nomor 4086/Salatiga dilakukan oleh Guntoro pada waktu yang bersangkutan bersama dengan krediturnya terikat dengan Putusan Perdamaian Nomor 01/Pdt.Sus.PKPU/2017/PN Smg, tanggal 4 April 2017, dengan demikian perbuatan Guntoro menjual objek tanah sebagaimana diterangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4086/Salatiga kepada Hindro Harianto merupakan perbuatan yang tidak wajib dilakukan, oleh karena Hindro Harianto selaku kreditur dari Guntoro juga harus tunduk kepada putusan perdamaian.

Jual beli objek sengketa yaitu SHM Nomor 4086/Salatiga sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 340 Tahun 2017 dilakukan tanggal 16 Agustus 2017, sedangkan Guntoro dinyatakan pailit pada tanggal 18 Desember 2017 maka jual beli tersebut dilakukan hanya 4 (empat) bulan sebelum putusan

---

<sup>24</sup> Rai Mantili.

pailit diucapkan, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 41, 42 Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, maka jual beli atas Sertifikat Hak Milik Nomor 4086, Kelurahan Salatiga tersebut harus dibatalkan.

#### **4. PENUTUP**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di dalam implementasinya tidak cukup efektif memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat, di dalam studi kasus pembatalan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 4086/Salatiga, jual beli yang dilakukan antara Guntoro dengan Hindro Harianto yang terjadi pada tanggal 16 Agustus 2017 sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 340 Tahun 2017 dinyatakan batal dengan adanya putusan yang menyatakan Guntoro dinyatakan Pailit pada tanggal 18 Desember 2017. Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pemeriksan perkara Nomor 3/Pdt.Sus–Gugatan Lain-lain/2018/PN.Smg *jo.* Nomor 16/Pdt.Sus–Pailit/2017/PN Niaga Smg *jo.* Nomor 1/Pdt.Sus–PKPU/2017/PN Smg tanggal 5 September 2018 *jo.* Nomor 2 K/PDT.Sus–Pailit/2019 21 Februari 2019, karena di dalam perkara *action paulina* Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 41, 42 Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, karena jual beli objek sengketa dengan Akta Jual Beli Nomor 340 Tahun 2017 dilakukan tanggal 16 Agustus 2017, sedangkan Guntoro dinyatakan pailit pada tanggal 18 Desember 2017 maka jual beli tersebut dilakukan hanya 4 (empat) bulan sebelum putusan pailit diucapkan, maka jual beli atas Sertifikat Hak Milik Nomor 4086/Kelurahan Salatiga tersebut harus dibatalkan.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Anggrainy, Yeny Ike, and Johan Erwin Isharyanto. “Implementasi Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Sebagai Upaya Untuk Pengendalian Laju Alih Fungsi Lahan Pertanian Di Kota Semarang.” *Notary Law Research* 3, no. 1 (2022). <https://doi.org/10.56444/nlr.v3i1.3397>.
- Arief Rachman Hakim, Yulita Dwi Pratiwi, Syahrir Syahrir, and Aisyah Anudya Palupi Wahyu Aliansa. “Kekuatan Hukum Pertimbangan Hakim Mahkamah Konstitusi Mengenai Penjabat Kepala Daerah.” *USM Law Review*, n.d. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v6i1.5853>.
- Arifin, Zaenal, Aisah Nur, and Purnama Shonia Hugeng. “Kesadaran Masyarakat Terhadap Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah.” *Journal Juridisch* 1, no. 1 (2023): 1–9.
- Arifin, Zaenal, and Nikmatul Wachidah. “Pelaksanaan Redistribusi Tanah Eks Hak Guna Bangunan.” *Al ’ Adl* 15, no. 2 (2023): 270–86. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.31602/al-adl.v15i2.10906>.
- Boedi Harsono. *Dalam Kuliah Teori Dan Praktek Pendaftaran Tanah*. Semarang: Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2006.

- Denny Indrayana. “Komparasi Sifat Mengikat Putusan Judicial Review MK Dan PTUN,”” *Mimbar Hukum* 19 (2007). <https://doi.org/https://doi.org/https://doi.org/10.22146/jmh.19074>.
- Dermawan, Antonius Eka, Ngusmanto, and Mukhlis. “Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Desa Baning Kota Kecamatan Sintang Kabupaten Sintang.” *Pmis-Untan-Psian*, 2014, 1–20.
- Ghaniyyu, Faris Faza, Yani Pujiwati, and Betty Rubiati. “Jaminan Kepastian Hukum Konversi Sertipikat Menjadi Elektronik Serta Perlindungannya Sebagai Alat Pembuktian.” *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (1997): 172–87.
- Ginting, Darwin. *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.
- Hutadjulu, Ryan Dwitama, Lastuti Abubakar, and Tri Handayani. “Akibat Hukum Terhadap Bank Atas Pembatalan Hak Tanggungan Melalui Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap” 6, no. 1 (2023): 209–25. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v6i1.6646>.
- Kiki Rizki. “Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum.” *Aktualita* 3 (2020).
- Maria SW Sumardjono. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001.
- . *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta: Raja Grafinso Perkasa, 1993.
- Maruarar Siaahan. *Hukum Acara Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia*. Jakarta: Konsitusi Press, 2005.
- Masriani, Yulies Tiena. “Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak.” *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 540. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i2.5777>.
- Meika Arista. “Kapan Pertimbangan Putusan MK Dikatakan Mengikat Dan Tidak Mengikat.” *Hukum Online*, n.d.
- Permadi, Iwan. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Akibat Kejahatan Mafia Tanah Diselesaikan Dan Diantisipasi Kemungkinan Terulang Kembali Oleh Semua Pihak.” *Jurnal Ius Constituendum* 8, no. 2 (2023): 308–23. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/jic.v8i2.6951>.
- Prihandini, Nadia Aurnynisa, Supriyadi Supriyadi, and Zaenal Arifin. “Analisis Yuridis Pemecahan Tanah Pertanian Kurang Dari Batas Minimum Kepemilikan Tanah Pertanian Karena Pewarisan Di Kabupaten Pati.” *Semarang Law Review (SLR)* 2, no. 2 (December 2022): 190. <https://doi.org/10.26623/slr.v2i2.3849>.
- Rai Mantili. “Actio Pauliana Sebagai Upaya Perlindungan Bagi Kreditor Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Undang-Undang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU).” *Jurnal Hukum Acara Perdata ADHAPER* 6 (2020).
- Rusli Akib, Muhamad Japri, and Eli Tri Kursiswanti. “Implementasi Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Atas Tanah Di Kota Samarinda (Perkara Perdata Nomor : 27/PDT.G/2016/PN.SMR.)” *Abdimas Awang Long* 3, no. 2 (June 2020): 44–51. <https://doi.org/10.56301/awal.v3i2.357>.

Sari, Embun, Muhammad Yamin, Hasim Purba, and Rosnidar Sembiring. "Politik Hukum Pengadaan Tanah Terhadap Tanah Abrasi Pasca Diberlakukan Undang-Undang Cipta Kerja." *Jurnal Ius Constituendum* 7, no. 1 (2022): 50–67. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/jic.v7i1.4390>.

Setiadi, Wicipto, Muhammad Arafah Sinjar, and Heru Sugiyono. "Implementasi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan Dengan Model Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Di Tanjungsari, Kabupaten Bogor." *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 8, no. 1 (May 2019): 99. <https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v8i1.296>.

Sihombing, Eka. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2005.