

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka Penulis dapat menarik kesimpulan, sebagai berikut :

1. Perwujudan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah pada dasarnya bertujuan untuk menetapkan Hak Atas Tanah/Sertipikat secara hukum sehingga memperoleh perlindungan hukum yang merupakan cermin kepastian hukum. Dalam hal Hak Atas Tanah/Sertipikat merupakan objek sengketa di pengadilan, Kepala Kantor Pertanahan tidak dapat melaksanakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak dan untuk itu dilakukan pencatatan perkara dalam buku tanah agar Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menolak untuk membuat Akta dari hasil pengecekan Sertipikat di Kantor Pertanahan. Namun, pencatatan perkara tersebut hapus dengan sendirinya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal pencatatan dan jika ada perintah *status quo* juga hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari. Setelah jangka waktu catatan objek perkara pengadilan dan/atau catatan objek penetapan *status quo* sebagaimana dimaksud hapus dan objek perkara tidak diikuti penetapan sita jaminan maka pendaftaran peralihan atau pembebanan hak dapat dilaksanakan. Perbuatan seseorang yang melakukan peralihan melalui jual beli terhadap Hak Atas Tanah/Sertipikat pada saat menjadi objek sengketa

di Pengadilan dikategorikan sebagai itikad tidak baik. Perolehan tanah tersebut dengan itikad tidak baik dengan mempertimbangkan fakta hukum di persidangan mengenai waktu pembelian tanah objek perkara atau perbuatan pengalihan melalui jual beli tersebut.

2. Keabsahan dari suatu Putusan Pengadilan, adalah setelah putusan tersebut berkekuatan hukum yang tetap (*In kracht van gewijsde*). Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum yang tetap (*In kracht van gewijsde*) dianggap benar dan dalam putusan ini bersifat penghukuman (*Condemnatoir*) untuk melaksanakan amar Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor : 94/PDT/2019/PT PDG tanggal 24 Juli 2019 angka 4 dimana Tergugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk melakukan penyerahan objek sengketa sehingga akibat hukum dari putusan tersebut harus dilaksanakan eksekusi. Dari hasil *Constatering* penguasaan/kepemilikan tanah objek eksekusi mengikat pihak ketiga karena memperoleh hak atas tanah yang berasal dari pihak yang kalah (Tergugat). Berdasarkan petunjuk yang telah disampaikan oleh Ketua Pengadilan Tinggi Padang terhadap permohonan eksekusi ini, peralihan kepemilikan objek perkara terjadi setelah adanya perkara/putusan perkara tersebut maka objek perkara dapat dieksekusi. Sering kali kepemilikan dan hak atas tanah dianggap sama, padahal keduanya merupakan dua hal yang berbeda. Dengan adanya ketentuan tersebut, dilaksanakannya eksekusi tersebut tidak serta merta mengakibatkan hapusnya hak atas tanah. Pihak pemenang Perkara tidak dapat melakukan Pembatalan Produk Hukum

sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena dari amar putusan hanya bersifat *Condemnatoir* maka akibat hukum hanya terhadap penguasaan terhadap hak atas tanah objek eksekusi sehingga untuk tindak lanjut berupa pembatalan produk hukum hak atas tanah selain pelaksanaan eksekusi mesti disertai dengan putusan bersifat *Constitutief* sebagai tindak lanjut putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap yang menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum/tidak mempunyai kekuatan mengikat/tidak mempunyai kekuatan pembuktian.

Dengan demikian hingga saat ini terhadap objek eksekusi secara hukum dimiliki oleh 2 subjek hukum dengan alas hak yang berbeda pihak ketiga sebagai pemegang hak terakhir berdasarkan sertipikat dan pemohon eksekusi berdasarkan Putusan Pengadilan

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan dari penelitian diatas, maka Penulis memberikan saran-saran dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan hukum dan saran serta masukan untuk pelaksanaan kebijakan pendaftaran tanah dibidang pertanahan, yaitu :

1. Seharusnya PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mempunyai kewenangan untuk dapat melakukan penolakan sebagai upaya secara preventif terhadap pendaftaran peralihan dan pembebanan hak sampai dengan adanya putusan pengadilan

berkekuatan hukum tetap. Apabila terhadap perkara tersebut belum mempunyai putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap dilakukan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak tidak memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah dan merugikan pihak pembeli serta dapat terjadinya perubahan objek perkara setelah adanya putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.

2. Agar Pengadilan dapat membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan termasuk bagi pihak ketiga sebagai pemegang hak terakhir memperoleh hak atas tanah yang berasal dari pihak yang kalah (Tergugat). Sehingga eksekusi dapat dilaksanakan dan tidak ada upaya hukum lagi yang dilakukan para pihak untuk menunda pelaksanaan eksekusi sebelum dilaksanakannya eksekusi riil. Ketua Pengadilan Negeri Koto Baru bersama dengan Kepala Kantor Pertanahan Solok dapat memfasilitasi Pemohon Eksekusi dengan Termohon Eksekusi agar dapat melaksanakan eksekusi secara sukarela melalui kesepakatan perdamaian dengan memberikan sejumlah uang sebagai bentuk jual beli kedua kalinya dengan pihak pemohon eksekusi sebagai pemenang perkara. Dengan adanya kesepakatan perdamaian seperti itu maka sertifikat tidak perlu diajukan upaya hukum untuk dilakukan pembatalan produk hukum karena risikonya si pihak ketiga itu harus terlebih dahulu digugat secara tersendiri, agar putusan berlaku mengikat terhadapnya. Tentu keadaan demikian menghadapkan pencari keadilan yaitu Suardi selaku pihak yang menang

dalam perkara dan Pihak Ketiga sebagai pemegang hak terakhir yang mendapatkan hak dari Asmir Dt. Pahlawan Garang (Pihak yang kalah) dapat mencapai kesepakatan untuk tidak dilaksanakannya eksekusi riil dan upaya hukum untuk membatalkan hak atas tanah.

