

UNIVERSITAS ANDALAS



**KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK  
ATAS TANAH SAAT MENJADI OBJEK SENGKETA DI  
PENGADILAN  
(Studi Kasus Pelaksanaan Eksekusi terhadap Objek Perkara  
Perdata No. 18/Pdt.G/2018/PN Kbr)**

**TESIS**

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan  
Program Magister Hukum**

Oleh:

**ISRAR ABDI, S.H.  
NIM. 2120113052**

**Dosen Pembimbing :**

- 1. Prof. Dr. Yulia Mirwati, S.H., C.N., M.H.**
- 2. Dr. Azmi Fendri, S.H., M.Kn.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG  
2023**

**KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
SAAT MENJADI OBJEK SENGKETA DI PENGADILAN  
(Studi Kasus Pelaksanaan Eksekusi terhadap Objek Perkara Perdata No.  
18/Pdt.G/2018/PN Kbr)**

**Israr Abdi, NIM. 2120113052, Program Studi Magister Ilmu Hukum, Fakultas  
Hukum Universitas Andalas, 208 halaman, Tahun 2023.**

**ABSTRAK**

Perwujudan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah pada dasarnya bertujuan untuk menetapkan Hak Atas Tanah secara hukum sehingga memperoleh perlindungan hukum yang merupakan cermin kepastian hukum. Dalam hal Hak Atas Tanah merupakan objek sengketa di pengadilan, Kepala Kantor Pertanahan tidak dapat melaksanakan pendaftaran peralihan 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. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis kepastian hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah saat menjadi objek sengketa di pengadilan dan untuk mengetahui akibat hukum terhadap hak atas tanah yang telah dilakukan peralihan dalam pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Koto Baru No. 18/Pdt.G/2018/PN Kbr. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung di lapangan untuk mengetahui permasalahan yang sebenarnya terjadi, kemudian akan dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori hukum yang ada. Data yang dikumpulkan berupa data primer dan data sekunder. Berdasarkan hasil penelitian, dalam hal Hak Atas Tanah merupakan objek sengketa di pengadilan, 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 pada saat menjadi objek sengketa di Pengadilan dikategorikan sebagai itikad tidak baik. Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum yang tetap (*In kracht van gewijsde*) dianggap benar dan dalam putusan ini bersifat penghukuman (*Condemnatoir*) penguasaan/kepemilikan tanah objek eksekusi mengikat pihak ketiga karena memperoleh hak atas tanah yang berasal dari pihak yang kalah (Tergugat) terjadi setelah adanya perkara/putusan perkara tersebut maka objek perkara dapat dieksekusi.

**Kata Kunci : Pendaftaran Peralihan, Hak Atas Tanah, Eksekusi, Objek Perkara,  
Putusan Pengadilan**

**THE LEGAL CERTAINTY OF LAND RIGHTS TRANSFER REGISTRATION  
WHEN BECOMING THE SUBJECT OF DISPUTE IN COURT  
(Case Research of the Execution Implementation Regarding the Subject Matter of  
Civil Case No. 18/Pdt.G/2018/PN Kbr)**

**Israr Abdi, NIM. 2120113052, Master's Program in Law, Faculty of Law, Andalas  
University, 208 pages, Year 2023**

**ABSTRACT**

The realization of legal certainty in land registration fundamentally aims to establish legal rights to land, thereby obtaining legal protection that reflects legal certainty. In the event that the Land Rights are the subject of a dispute in court, the Head of the Land Office cannot carry out the transfer registration. Therefore, the case is recorded in the land register so that the Land Deed Official (PPAT) refuses to create a Deed based on the certificate inspection at the Land Office. This research aims to examine and analyze the legal certainty of land rights transfer registration when it becomes the subject of dispute in court, and to determine the legal consequences regarding the transferred land rights in the implementation of the District Court Decision No. 18/Pdt.G/2018/PN Kbr. This research employs an empirical juridical method, which involves conducting research directly in the field to understand the actual issues that occur. These issues will then be connected with relevant laws and regulations, as well as existing legal theories. The collected data consists of primary and secondary data. Based on the research outcomes, when Land Rights are the subject of a dispute in court, the recording of the case is automatically removed within a period of 30 (thirty) days from the date of recording. Similarly, if there is an order for a status quo, it is also automatically removed within 30 (thirty) days. After the period of recording the court case object and/or recording the object of establishing a status quo as intended has lapsed, and if the court case object is not accompanied by an attachment order, the registration of transfer or encumbrance of rights can be carried out. The act of an individual who transfers ownership through a sale and purchase of Land Rights when it is the subject of a dispute in court is categorized as bad faith. A legally binding court decision that has acquired legal force (In kracht van gewijsde) is considered valid, and in such a judgment, the ownership/possession of the land subject to execution is punitive (Condemnatoir); the third party's possession/ownership of the land is bound by this decision because they acquire rights to the land derived from the losing party (Defendant). This occurs after the existence of the case/decision, allowing the execution of the subject matter.

**Keywords: Transfer Registration, Land Rights, Execution, Subject Matter,  
Court Decision**