



## **Perlindungan Hukum Tanah Sengketa: Urgensi Doktrin *Lis Pendens* dalam Reformasi Hukum Acara Perdata Indonesia**

### ***Legal Protection of Disputed Land: The Urgency of the Lis Pendens Doctrine in Indonesian Civil Procedure Reform***

**Erwin Susilo**

Pengadilan Negeri Sigli Kelas IB, Aceh, Indonesia

#### **Abstrak**

Artikel ini bertujuan untuk mengkaji urgensi penerapan doktrin lis pendens dalam perkara gugatan perdata atas tanah di Indonesia, khususnya dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang bersengketa maupun pihak ketiga terhadap risiko peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa selama proses peradilan berlangsung. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan perbandingan hukum. Sistem hukum India dan Inggris dipilih sebagai negara pembanding karena telah menerapkan doktrin *lis pendens* secara eksplisit melalui undang-undang dan yurisprudensi, terutama dalam aspek perlindungan hukum bagi pihak ketiga, efektivitas pencegahan pengalihan objek sengketa, serta sistem pendaftaran perkara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hukum acara perdata Indonesia belum memiliki mekanisme otomatis yang melarang pengalihan objek sengketa selama proses berlangsung, sehingga menimbulkan kekosongan hukum. Kontribusi utama dari penelitian ini adalah menawarkan konsep penerapan doktrin *lis pendens* melalui pembentukan norma baru dalam hukum acara perdata, pembangunan sistem administrasi informasi perkara di pengadilan, serta sosialisasi publik tentang prinsip kehati-hatian dalam transaksi tanah. Rekomendasi dari penelitian ini adalah perlunya pengaturan norma mengenai larangan pengalihan tanah selama proses peradilan.

**Kata Kunci:** *Lis Pendens*; Sengketa Tanah; Pihak Ketiga; Perlindungan Hukum; Kepastian Hukum.

#### **Abstract**

This article aims to examine the urgency of applying the doctrine of *lis pendens* in civil land dispute cases in Indonesia, particularly to provide legal protection for disputing parties and third parties against the risk of land rights transfer over disputed property during court proceedings. This research employs a normative juridical method with statutory, conceptual, and comparative approaches. The legal systems of India and England are selected as comparators, as they have explicitly implemented the doctrine of *lis pendens* through legislation and case law, especially in terms of third-party protection, effectiveness in preventing the transfer of disputed objects, and case registration systems. The findings indicate that Indonesian civil procedural law does not yet have an automatic mechanism to prohibit the transfer of disputed objects during ongoing proceedings, resulting in a legal vacuum. The main contribution of this study is to propose the application of the *lis pendens* doctrine through the establishment of new procedural norms, the development of a court case information administration system, and public awareness campaigns on precautionary principles in land transactions. The study recommends the enactment of legal norms prohibiting land transfers during the judicial process.

**Keywords:** *Lis Pendens*; Land Dispute; Third Party; Legal Protection; Legal Certainty.

**How to Cite:** Susilo, E. (2025). Perlindungan Hukum Tanah Sengketa: Urgensi Doktrin *Lis Pendens* dalam Reformasi Hukum Acara Perdata Indonesia. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 7(1): 36-45



## PENDAHULUAN

Dalam perkara perdata di pengadilan negeri, terdapat dua jenis perkara yakni gugatan dan permohonan. Gugatan melibatkan pihak lawan (penggugat dan tergugat), sedangkan permohonan bersifat *voluntair* dan hanya melibatkan pemohon (Harahap, 2019). Dalam gugatan, objek yang dipersengketakan dapat berupa uang atau barang (Asikin, 2019). Jika objeknya adalah barang, penting untuk memastikan barang tersebut tidak dialihkan selama proses berlangsung, sehingga putusan pengadilan dapat dieksekusi (Setiawan, 2022).

Di Indonesia, salah satu cara untuk mencegah pengalihan objek sengketa adalah dengan mengajukan permohonan sita kepada hakim (Mahardika, 2020). Sita dalam perkara perdata dapat diajukan oleh penggugat selama perkara berlangsung atau oleh pemohon eksekusi setelah putusan berkekuatan hukum tetap (Andari Yurikosari, 2022). Pengalihan objek sengketa tidak hanya dapat dilakukan oleh tergugat, tetapi juga oleh penggugat. Sayangnya, hukum acara perdata Indonesia belum secara mengatur akibat hukum pengalihan objek sengketa yang tidak disita oleh pihak yang bersengketa. Mengingat beragamnya jenis benda (bergerak, tidak bergerak, berwujud, dan tidak berwujud), penelitian ini secara khusus memfokuskan pada benda tidak bergerak, yaitu “tanah.”

Bertalian dengan itu, di Inggris dan India telah mengatur mengenai masalah yang terjadi di Indonesia tersebut melalui doktrin *lis pendens*. Doktrin ini menyatakan bahwa pihak ketiga yang memperoleh hak atas suatu properti yang sedang disengketakan di pengadilan akan terikat oleh hasil akhir perkara, meskipun mereka memperoleh hak tersebut dengan itikad baik dan tanpa pengetahuan tentang sengketa yang sedang berjalan (Okwelum, 2023). Doktrin ini telah lama dikenal dalam hukum Inggris sejak putusan *Worsley v Earl of Scarborough* (1746), dan ditegaskan kembali dalam *Bellamy v Sabine* (1857) yang menyatakan bahwa *lis pendens* bukanlah sekadar bentuk pemberitahuan kepada pihak ketiga, tetapi merupakan larangan hukum untuk mengalihkan hak atas tanah selama perkara belum selesai (French, 2021). Di India, doktrin *lis pendens* diadopsi secara eksplisit dalam Pasal 52 *Transfer of Property Act* 1882. Ketentuan ini secara tegas melarang pengalihan hak atas properti yang sedang menjadi objek sengketa sampai adanya putusan pengadilan (DESARDA & PAGARIYA, 2023).

Berbeda dengan sistem hukum Inggris dan India yang telah secara tegas mengatur dan menerapkan doktrin *lis pendens*, sistem hukum Indonesia hingga kini belum memiliki mekanisme serupa yang diatur secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan. Akibatnya, tidak terdapat norma hukum positif yang secara otomatis memberikan perlindungan terhadap objek sengketa dari risiko peralihan hak selama proses peradilan berlangsung. Perlindungan hukum atas objek sengketa di Indonesia hanya bergantung pada ketentuan mengenai sita jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 227 HIR atau Pasal 261 RBg. Namun, mekanisme ini bersifat terbatas dan tidak otomatis, sebab pelaksanaannya sepenuhnya bergantung pada inisiatif pihak yang bersengketa untuk mengajukan permohonan serta penilaian subjektif hakim atas urgensi permohonan tersebut. Dengan kata lain, tanpa adanya permohonan dari penggugat dan tanpa penetapan dari hakim, tidak tersedia perlindungan hukum yang aktif dan preventif untuk mencegah peralihan objek sengketa. Ketiadaan sistem perlindungan yang bersifat otomatis inilah yang menimbulkan kekosongan hukum, karena tidak ada larangan langsung terhadap pengalihan hak atas objek perkara selama proses berlangsung. Kondisi ini membuka peluang bagi pihak yang tidak beritikad baik untuk secara diam-diam mengalihkan objek sengketa demi menghindari konsekuensi putusan pengadilan. Dampaknya, selain melemahkan daya eksekusi putusan, juga menimbulkan ketidakpastian hukum yang serius, di mana penggugat dapat kehilangan haknya apabila objek sengketa telah beralih kepada pihak ketiga, dan pihak ketiga tersebut—meskipun beritikad baik—berisiko terseret ke dalam konflik hukum yang sebelumnya tidak diketahuinya. Sebaliknya, apabila penggugat yang mengalihkan objek sengketa selama proses persidangan berlangsung dan kemudian ternyata gugatan tersebut ditolak, maka tergugat sebagai pihak yang semestinya dilindungi oleh putusan dapat dirugikan karena objek perkara telah berpindah tangan tanpa perlindungan hukum yang memadai. Ketidakhadiran pengaturan mengenai *lis pendens* ini memperlihatkan adanya kekosongan hukum yang mesti ditemukan hukumnya.

Beberapa kajian sebelumnya telah membahas doktrin *lis pendens* bertalian dengan sistem hukum Indonesia, namun cakupannya belum menyentuh secara langsung isu pengalihan tanah oleh para pihak dalam proses peradilan. Peter Jeremiah Setiawan dkk. mengkaji *lis pendens* dalam kaitannya dengan konflik kewenangan antar lingkungan peradilan dan pentingnya prioritas penyelesaian perkara (Jeremiah Setiawan et al., 2022). Vickya dan Allagan mengkaji implikasi tidak diaturnya *lis pendens* dalam hukum acara perdata terhadap ketidakpastian forum dalam kontrak internasional (Vickya & Allagan, 2022). Ranto Sabungan Silalahi merekomendasikan adopsi prinsip *Spiliada* yang digunakan di Singapura untuk menghadapi tantangan litigasi paralel dalam forum lintas negara (Silalahi, 2024). Namun belum ada kajian yang secara khusus membahas doktrin *lis pendens* dalam konteks peralihan objek tanah oleh tergugat atau penggugat selama proses gugatan masih berjalan.

Berangkat dari kondisi tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menjawab dua persoalan pokok: (1) bagaimana konsepsi doktrin *lis pendens*, dan (2) bagaimana penerapan doktrin *lis pendens* yang tepat dalam konteks hukum Indonesia, khususnya untuk perkara gugatan tanah. Melalui penelitian ini, akan dijelaskan terlebih dahulu konsep dasar dari doktrin *lis pendens*, dilanjutkan dengan konsepsi yang konkret untuk sistem hukum perdata di Indonesia. Inilah yang akan menjadi kebaruan sekaligus kontribusi utama dari penelitian ini, guna memastikan perlindungan hukum yang optimal serta menjamin kepastian hukum terkait objek tanah yang menjadi sengketa di pengadilan.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang menggunakan tiga pendekatan, yakni pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan perbandingan hukum (Muhaimin, 2020). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah ketentuan hukum positif di Indonesia terkait dengan pengalihan objek sengketa dan mekanisme sita dalam perkara perdata. Pendekatan konseptual dilakukan dengan mendalami doktrin *lis pendens* sebagai landasan status quo objek sengketa, dan perlindungan terhadap para pihak selama proses peradilan. Pendekatan perbandingan hukum dilakukan dengan menganalisis penerapan doktrin *lis pendens* di Inggris dan India, yang dipilih berdasarkan dua alasan: *pertama*, Inggris sebagai negara *common law* yang sudah cukup lama menerapkan doktrin ini, dan dapat diidentifikasi dari yurisprudensi seperti *Bellamy v Sabine (1857)*; *kedua*, India sebagai negara yang secara eksplisit mengkodifikasikan *lis pendens* dalam Pasal 52 *Transfer of Property Act 1882*. Perbandingan difokuskan pada tiga variabel: (1) bentuk perlindungan terhadap pihak ketiga; (2) efektivitas pencegahan pengalihan objek sengketa; dan (3) sistem pendaftaran atau pemberitahuan perkara kepada publik. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan terhadap sumber primer (peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan) dan sumber sekunder (buku, jurnal, dan dokumen hukum lainnya), yang kemudian dianalisis secara kualitatif dengan menitikberatkan pada argumentasi hukum, logika normatif, dan konsistensi sistemik guna merumuskan model ideal penerapan *lis pendens* dalam perkara perdata sengketa tanah di Indonesia.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Konsepsi Doktrin *Lis Pendens*

*Lis pendens*, istilah dari bahasa Latin yang berarti "perkara yang sedang berlangsung," adalah doktrin hukum yang berlandaskan pada prinsip "*pendente lite nihil innovetur*," yaitu selama proses hukum berjalan, tidak boleh ada perubahan atau tindakan hukum baru yang dapat mengganggu status quo (Matcovich, 2022). Tujuan pokok dari doktrin ini adalah untuk menjaga agar hasil akhir dari proses hukum tidak terganggu oleh tindakan pihak-pihak yang berperkara (Montini, 2023).

Doktrin ini muncul sebagai solusi untuk melindungi pihak-pihak yang bersengketa atas suatu aset, terutama properti, dari upaya pengalihan atau penjualan oleh pihak lawan selama proses hukum. Intinya, tanpa izin pengadilan, pihak yang bersengketa tidak diperbolehkan untuk melakukan transaksi apa pun atas aset yang sedang diperkarakan. Jika tindakan tersebut tetap

dilakukan, pihak ketiga yang terlibat akan terikat pada putusan pengadilan, seolah-olah mereka adalah bagian dari perkara tersebut. Prinsip ini didasarkan pada asas keadilan dan itikad baik, untuk mencegah manipulasi sistem peradilan dan memastikan efektivitas putusan (SAHA, 2021).

*Lis pendens* diterapkan juga perkara arbitrase internasional, yang semakin populer sebagai metode penyelesaian sengketa lintas negara. Survei menunjukkan bahwa mayoritas lembaga keuangan lebih memilih arbitrase daripada litigasi biasa untuk sengketa lintas negara (Wu & Shah jillani, 2020). Dalam praktiknya, pihak-pihak yang bersengketa sering mengajukan proses arbitrase paralel di berbagai yurisdiksi, salah satunya untuk *forum shopping*, yaitu memilih forum yang paling menguntungkan. Dalam situasi ini, *lis pendens* menjadi penting untuk memilih forum yang tepat dan menghindari putusan yang saling bertentangan. Pusat-pusat arbitrase utama telah memasukkan doktrin ini ke dalam undang-undang domestik mereka untuk mengurangi risiko konflik forum (Wu & Shah jillani, 2020). Doktrin *lis pendens* juga memperkuat Konvensi New York 1958 tentang Arbitrase, yang menyatakan bahwa pengadilan harus menunda prosesnya jika terjadi konflik yurisdiksi dengan tribunal arbitrase, kecuali jika perjanjian arbitrase tersebut tidak sah berdasarkan hukum setempat (Wu & Shah jillani, 2020).

Secara historis, doktrin ini dapat menimbulkan ketidakadilan bagi pembeli yang tidak mengetahui adanya sengketa. Oleh karena itu, beberapa yurisdiksi, seperti Inggris dan sebagian besar provinsi di Kanada, mewajibkan pendaftaran sengketa di catatan publik sebagai syarat agar pembeli terikat oleh *lis pendens* (French, 2021). 'Properti sengketa' adalah properti yang menjadi sumber perselisihan kepemilikan. Jika properti ini dibeli oleh pihak ketiga selama proses hukum (*pendente lite*), status kepemilikan pihak ketiga menjadi pertanyaan. Meskipun pengadilan umumnya tidak mengizinkan penjualan properti sengketa selama proses hukum, pengadilan tidak berhak membatalkan perjanjian jual beli jika properti tersebut tetap dijual. Pasal 52 *Transfer of Property Act*, 1882 di India mengatur bahwa pengalihan properti yang melanggar hak pihak lain dalam sengketa tidak dapat diterima di mata hukum, memberikan pembelaan yang jelas untuk mencegah pengalihan properti.

Terdapat pengecualian terhadap doktrin *lis pendens* yang memungkinkan pihak ketiga untuk mengklaim hak atas properti. Jika putusan akhir pengadilan memenangkan pihak yang mengalihkan properti, maka perjanjian pengalihan dianggap sah. Selain itu, Pasal 52 hanya melarang pengalihan properti, tetapi tidak menyatakan bahwa pengalihan tersebut ilegal. Pembeli selama proses hukum berlangsung hanya terikat oleh hasil dari proses hukum tersebut. *Transfer of Property Act* memberikan aturan untuk membela diri terkait hak kepemilikan properti, terutama dalam Pasal 55 yang mengatur hak dan kewajiban penjual dan pembeli. Pasal-pasal ini juga berlaku dalam kasus di mana hak kepemilikan properti yang diperselisihkan dibeli oleh pihak ketiga.

Hak pihak ketiga untuk mengklaim keuntungan sementara muncul ketika hak kepemilikan telah ditetapkan. Pasal 2 sub-pasal 12 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata India mendefinisikan keuntungan sementara sebagai keuntungan yang diterima oleh orang yang menguasai properti tersebut secara tidak sah. Pengadilan dapat memerintahkan bahwa keuntungan sementara dan klaim lainnya harus dibagi antara pengalihan dan penerima pengalihan. Tujuannya adalah untuk:

1. Menjaga status *quo* objek sengketa selama proses hukum.
2. Melindungi kedua belah pihak dari tindakan sepihak yang merugikan.
3. Menghindari manipulasi dengan menjual properti kepada pihak ketiga selama perkara berjalan (Kanekar, 2023).

Secara singkat Pasal 52 *Transfer of Property Act*, 1882 di India, yang melarang pengalihan atau penjualan properti yang sedang dalam sengketa tanpa izin pengadilan. Dimana Syarat-syarat *Lis Pendens* ialah:

1. Gugatan atau proses hukum harus sedang berjalan.
2. Gugatan tidak boleh dibuat-buat.
3. Hak yang dipermasalahkan harus terkait dengan properti tidak bergerak.
4. Hak atas properti tersebut harus menjadi pokok sengketa secara langsung (Drishtijudiciary, 2023).

Di India, doktrin *Lis Pendens* membatasi hak pengalihan properti tak bergerak ketika sengketa terkait hak atas properti tersebut sedang berlangsung di pengadilan. Penerapan doktrin ini tidak otomatis dan ada beberapa kondisi penting yang harus dipenuhi (Jain, 2023). Beberapa pengadilan tinggi di India, termasuk Mahkamah Agung dan pengadilan di berbagai negara bagian seperti Himachal Pradesh, Rajasthan, Patna, dan Madhya Pradesh, menegaskan bahwa selama ada sengketa hukum yang sedang berlangsung mengenai suatu properti, penjualan atau pengalihan properti tersebut tidak boleh mengalahkan hak pihak yang sudah memiliki perjanjian asli atau yang sedang mengajukan gugatan. Misalnya, dalam *kasus Kishori Lal & Anr (2025)*, Mahkamah Agung menegaskan bahwa prinsip *lis pendens* melindungi hak pemegang perjanjian asli selama proses hukum berjalan. Kasus-kasus lain seperti *Pushpchand vs Smt. Vijay Laxmi (2025)* dan *Meena Devi vs Kailash Devi (2025)* juga menunjukkan bahwa pembeli properti selama sengketa masih berlangsung akan terikat oleh hasil putusan pengadilan. Pengadilan menegaskan pentingnya pendaftaran *lis pendens* oleh penggugat sebagai langkah perlindungan hukum agar haknya tidak dirugikan selama proses hukum. Selain itu, pengadilan juga membahas bahwa doktrin *lis pendens* berlaku untuk berbagai jenis pengalihan properti selama perkara masih berjalan, kecuali jika ada izin khusus dari pengadilan. Pengadilan juga menekankan bahwa keputusan harus didasarkan pada bukti yang ada selama persidangan, dan bahwa doktrin ini melindungi hak semua pihak yang terlibat agar tidak dirugikan oleh pengalihan properti yang tidak sah selama sengketa berlangsung (Kanoon, 2025). Secara keseluruhan, putusan-putusan ini memperkuat prinsip bahwa selama sengketa hukum, properti tidak boleh dialihkan secara merugikan pihak lain yang terlibat dalam perkara. Doktrin *lis pendens* adalah landasan penting dalam suatu sistem peradilan yang bertujuan untuk menjaga objek sengketa dan melindungi hak-hak pihak yang terlibat dalam sengketa properti. Dengan mencegah pengalihan properti yang diperkarakan selama proses hukum berlangsung, doktrin ini memastikan bahwa putusan pengadilan tetap efektif dan tidak dapat digagalkan oleh tindakan pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.

Dalam hukum acara perdata Indonesia saat ini, tidak terdapat pengaturan mengenai doktrin *lis pendens* sebagai mekanisme perlindungan hukum terhadap objek yang sedang disengketakan di pengadilan. Perlindungan terhadap aset yang menjadi pokok perkara umumnya hanya bergantung pada permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dari pihak yang berperkara, yang bersifat diskresioner dan tidak otomatis diterapkan (Kultsum & Erlina, 2021). Hal ini menyebabkan adanya celah hukum yang dapat dimanfaatkan oleh pihak yang tidak beritikad baik untuk mengalihkan atau menjual objek sengketa sebelum adanya putusan *inkracht*.

Ketiadaan kewajiban untuk mendaftarkan perkara atau mencatat objek sengketa dalam register publik (kecuali jika telah dikenakan sita) menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik. Tidak seperti di India dan Inggris yang mewajibkan *notice of lis pendens* dalam hal tanah yang sedang disengketakan di pengadilan (Sethi, 2021) (French, 2021). Akibatnya, pembeli atau pihak ketiga tidak memiliki akses terhadap informasi bahwa suatu aset sedang dalam sengketa di pengadilan. Ketimpangan ini menghambat perlindungan terhadap *status quo* objek perkara dan berpotensi memicu sengketa baru pasca putusan. Oleh karena itu, reformasi hukum acara perdata Indonesia perlu secara sistemik mengadopsi prinsip *lis pendens* sebagai bagian dari tata cara beracara yang menjamin kepastian dan perlindungan hukum.

### **Penerapan Doktrin *Lis Pendens* yang Ideal bagi Indonesia dalam Perkara Gugatan Tanah**

Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa kekuatan hukum tetap suatu putusan hakim hanya berlaku terhadap pokok perkara yang diperiksa, dengan syarat bahwa objek yang dituntut harus sama, dasar tuntutananya identik, dan diajukan oleh serta terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan hukum yang serupa. Ketentuan ini tidak hanya mencerminkan prinsip *ne bis in idem*, tetapi juga memberikan perlindungan terhadap pihak ketiga yang tidak dilibatkan dalam perkara (Mukarramah et al., 2022). Artinya, pihak yang tidak dipanggil ke persidangan tidak dapat dirugikan oleh suatu putusan yang dijatuhkan tanpa keterlibatannya.

Dalam pada itu, apabila pihak ketiga tersebut ternyata memiliki kepentingan langsung terhadap objek perkara, hukum acara perdata Indonesia menyediakan mekanisme untuk mengikutsertakan mereka melalui bentuk intervensi. Berdasarkan Pasal 279 *Reglement op de Rechtsvordering* (Rv), terdapat tiga jenis intervensi, yaitu “*voeging* (pihak ketiga masuk untuk mendukung salah satu pihak yang berperkara), *tussenkomst* (pihak ketiga masuk secara independen demi melindungi kepentingannya sendiri), dan *vrijwaring* (pihak ketiga ditarik masuk oleh salah satu pihak untuk turut bertanggung jawab karena memiliki hubungan hukum sebelumnya)” (Maria & Harjono, 2020).

Selain itu, jika pihak ketiga merasa haknya dirugikan akibat putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, padahal ia tidak terlibat dalam proses perkara tersebut, maka ia dapat menempuh upaya hukum luar biasa berupa *derden verzet*. Berdasarkan ketentuan Pasal 378 hingga 382 Rv, perlawanan ini dapat diajukan ke pengadilan yang menjatuhkan putusan tersebut (Arief & Hambali, 2023). Ketentuan bahwa pihak ketiga tidak boleh dirugikan oleh suatu putusan pengadilan merupakan prinsip penting dalam hukum acara perdata, karena jika objek eksekusi berada di tangan pihak ketiga yang tidak dilibatkan dalam perkara, maka putusan tersebut dapat menjadi *non eksekutabel* atau tidak dapat dilaksanakan (Swantoro, 2019).

Dalam hukum acara perdata di Indonesia, guna mencegah agar objek perkara tidak dialihkan selama proses persidangan dan sekaligus memberikan perlindungan hukum terhadap pihak ketiga, penggugat dapat mengajukan permohonan sita. Sita, dalam hal ini, berfungsi sebagai langkah preventif untuk menjaga agar objek yang disengketakan tetap berada dalam status hukum yang jelas hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap. Perlindungan terhadap pihak ketiga diwujudkan melalui keterbukaan informasi hukum atas status objek perkara, salah satunya melalui kewajiban pendaftaran berita acara penyitaan. Apabila objek sita berupa sebidang tanah, baik dengan maupun tanpa bangunan, maka sesuai ketentuan Pasal 227 ayat (3) jo Pasal 198 dan 199 HIR atau Pasal 261 jo Pasal 213 dan 214 RBg, berita acara penyitaan wajib didaftarkan. Untuk tanah yang telah bersertifikat, pendaftaran dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan untuk tanah yang belum bersertifikat, pencatatan dilakukan di kantor kelurahan atau desa setempat. Kewajiban pendaftaran ini penting agar pihak ketiga memiliki akses terhadap informasi mengenai status hukum tanah tersebut, sehingga dapat menghindari transaksi atas objek yang sedang dalam status sita (Harahap, 2019).

Sita merupakan tindakan hukum preventif yang bertujuan menjaga agar hak-hak penggugat tetap dapat direalisasikan meskipun proses hukum masih berlangsung. Salah satu jenis sita yang lazim diajukan adalah sita jaminan (*conservatoir beslag*), yaitu tindakan penyitaan terhadap harta tergugat—baik yang disengketakan maupun harta kekayaan lainnya—guna mencegah terjadinya peralihan atau penggelapan aset sebelum putusan berkekuatan hukum tetap dijalankan (Simamora & Sumerta Yasa, 2022). Ketentuan mengenai sita jaminan diatur dalam Pasal 227 HIR atau Pasal 261 RBg, yang menyatakan bahwa permohonan sita dapat diajukan selama putusan belum *inkracht*.

Permohonan sita jaminan dapat diajukan bersama surat gugatan atau secara terpisah, dengan alasan adanya dugaan yang cukup bahwa tergugat berniat mengalihkan atau menyembunyikan hartanya. Penilaian atas persangkaan tersebut sepenuhnya menjadi kewenangan hakim. Apabila permohonan dikabulkan, Hakim akan menerbitkan Penetapan Sita Jaminan, dan pelaksanaannya dilakukan oleh jurusita yang didampingi dua orang saksi, sebagaimana diatur dalam Pasal 197 ayat (7) HIR atau Pasal 210 ayat (2) RBg. Jurusita kemudian menyusun berita acara pelaksanaan sita. Namun demikian, Pasal 197 ayat (8) HIR dan Pasal 211 RBg melarang penyitaan terhadap hewan atau perkakas yang benar-benar diperlukan tersita untuk mencari nafkah. Penjagaan barang bergerak yang disita diatur dalam Pasal 197 ayat (9) HIR dan Pasal 212 RBg, di mana barang dapat tetap disimpan oleh tergugat atau dipindahkan ke tempat penyimpanan yang patut. Sementara untuk barang tidak bergerak, penjagaan tetap berada di tangan tergugat.

Selain sita jaminan, terdapat pula sita revindikasi (*revindicatoir beslag*), sebagaimana diatur dalam Pasal 226 HIR atau Pasal 260 RBg, yang dapat dimohonkan oleh penggugat terhadap barang bergerak miliknya yang dikuasai tergugat secara melawan hukum. Apabila

objek tersebut merupakan barang tidak bergerak, maka yang diberlakukan adalah sita jaminan. Adapun Pasal 199 HIR dan Pasal 214 RBg menegaskan bahwa barang yang telah disita jaminan tidak boleh dipindahtangankan atau dibebani, misalnya dengan dijual, diagunkan, atau disewakan (Sari, 2020).

Jika gugatan dikabulkan dan putusan telah berkekuatan hukum tetap, maka sita jaminan secara otomatis berubah menjadi sita eksekusi (Agung, 2013). Namun, sita jaminan dapat dicabut dalam beberapa keadaan, seperti: jika gugatan ditolak; atas permintaan tersita atau pihak ketiga yang berkepentingan; apabila penggugat gagal membuktikan kepemilikan barang; bila ditemukan kekeliruan hakim secara *ex officio*; serta apabila terdapat perlawanan pihak ketiga melalui mekanisme *derden verzet*. Terkait asas fundamental dalam sita jaminan, Pasal 463 RV menegaskan bahwa atas satu barang hanya dapat dikenakan satu sita jaminan pada waktu yang bersamaan. Apabila hendak dilakukan sita lain terhadap barang yang sama dalam perkara berbeda, maka yang diberlakukan adalah sita persamaan (*vergelijkende beslag*). Apabila harta tergugat (khususnya barang bergerak) berada di tangan pihak ketiga, maka dapat diajukan permohonan sita pihak ketiga (*beslag onder derden*) yang terbatas pada perkara-perkara hutang piutang. Ketentuan ini juga merujuk pada Pasal 197 ayat (8) HIR atau Pasal 211 RBg.

Sita eksekusi merupakan perwujudan dari *ius imperii* negara yang dilakukan melalui pengadilan terhadap harta pihak yang kalah dan tidak melaksanakan isi putusan secara sukarela. Berdasarkan Pasal 197 HIR dan Pasal 208 RBg, apabila pihak tergugat tetap tidak melaksanakan putusan meskipun telah diberi teguran (*aanmaning*), Ketua Pengadilan akan mengeluarkan penetapan sita eksekusi yang dilanjutkan dengan pelelangan barang (Utami et al., 2023). Tujuan dari langkah ini adalah menjamin kepastian hukum serta memastikan pihak yang menang tidak dirugikan akibat ketidakpatuhan. Namun, pelaksanaan sita eksekusi kerap menghadapi hambatan, antara lain keberatan pihak ketiga yang mengklaim kepemilikan atas barang yang disita, sehingga membuka ruang bagi pengajuan perlawanan (*derden verzet*) yang dapat menghambat proses eksekusi (Oedoyo et al., 2022).

Dalam konteks peralihan hak atas tanah, hukum pertanahan Indonesia menganut asas “terang dan tunai” sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Asas terang menghendaki bahwa perbuatan hukum seperti jual beli tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sementara asas tunai mensyaratkan pembayaran dilakukan lunas pada saat perjanjian dibuat. Ketentuan ini diperkuat oleh Pasal 19, Pasal 20 ayat (2), Pasal 23, Pasal 26, dan Pasal 32 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) (Boedi Harsono, 2002). Namun demikian, Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 menegaskan bahwa dalam kondisi tertentu, seperti pembelian tanah adat yang belum terdaftar, peralihan hak tetap dianggap sah jika dilakukan secara tunai dan terang di hadapan atau sepengetahuan Kepala Desa/Lurah, didahului dengan pengecekan status tanah, dilakukan dengan harga wajar, dan penjual memang terbukti memiliki hak atas tanah tersebut (Rahman, 2023).

Sebagaimana telah dijelaskan, ketika suatu benda, khususnya tanah, berada dalam status sita, maka timbul kewajiban bagi pihak ketiga untuk memverifikasi legalitas objek tersebut, termasuk memastikan melalui pencatatan resmi apakah objek sedang dalam sengketa atau penyitaan. Pendaftaran berita acara penyitaan di BPN untuk tanah bersertifikat, atau di kantor kelurahan untuk tanah belum terdaftar, menjadi instrumen penting untuk menjamin keterbukaan status hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik. Namun, jika penyitaan tidak dilakukan atau tidak didaftarkan, maka timbul celah ketidakpastian hukum yang merugikan, karena pihak ketiga tidak memiliki akses untuk mengetahui asal usul dan status objek tanah tersebut. Dalam situasi seperti ini, peralihan hak oleh tergugat atau bahkan oleh penggugat yang ternyata kalah di akhir perkara dapat menimbulkan ketidakadilan: di satu sisi eksekusi menjadi *non eksekutabel* karena objek telah berpindah tangan tanpa pencatatan sita, sementara di sisi lain tergugat juga dapat dirugikan apabila penggugat—yang pada akhirnya kalah—telah mengalihkan objek kepada pihak lain tanpa ada tindakan hukum pencegahan sejak awal.

Dalam hukum acara perdata Indonesia, belum terdapat pengaturan eksplisit mengenai doktrin *lis pendens*, sehingga perlindungan terhadap objek tanah yang sedang disengketakan di

pengadilan masih sepenuhnya bergantung pada mekanisme sita jaminan yang bersifat fakultatif dan hanya dapat diterapkan apabila dimohonkan oleh pihak yang berperkara serta disetujui oleh hakim. Sebaliknya, di India secara tegas melarang pengalihan objek sengketa melalui Pasal 52 *Transfer of Property Act 1882*, yang secara langsung mengikat semua pihak berdasarkan asas *pendente lite nihil innovetur*. Di sisi lain, sistem hukum Inggris membentuk doktrin ini melalui yurisprudensi, dimana pihak ketiga yang memperoleh hak atas objek sengketa tetap terikat pada hasil akhir putusan. Ketiganya sama-sama menjunjung tinggi kepastian hukum dan efektivitas putusan pengadilan, namun Indonesia belum menerapkan kewajiban pendaftaran perkara dalam register publik sebagaimana di India dan Inggris yang telah memberlakukan *notice of lis pendens* sebagai mekanisme perlindungan hukum terhadap pihak ketiga beritikad baik.

Berkaitan dengan itu, demi mencegah terjadinya peralihan hak atas tanah yang sedang dalam sengketa, penelitian ini menawarkan doktrin *lis pendens* untuk dikembangkan di Indonesia, sebagai prinsip perlindungan hukum yang mengikat terhadap semua pihak, termasuk pihak ketiga. Berhubungan dengan ini, penelitian ini menawarkan konsep konkrit untuk menerapkan doktrin *lis pendens* untuk dikembangkan di Indonesia:

1. Perkara atas objek tanah tersebut masih berlangsung di pengadilan atau sedang dalam tahap pelaksanaan putusan, yang berarti penyelesaian hukum atas status kepemilikan tanah belum final dan mengikat secara hukum. Dalam konteks ini, keberlangsungan proses peradilan menciptakan suatu situasi di mana hak atas tanah belum memiliki kepastian hukum penuh, sehingga setiap tindakan hukum terkait peralihan hak atas tanah tersebut harus menunggu adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Termasuk dalam cakupan ini adalah tahap eksekusi, yang meskipun berada setelah putusan, tetap menjadi bagian dari penyelesaian perkara secara utuh.
2. Apabila dalam masa tersebut terjadi peralihan hak, maka peralihan tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum apabila pihak yang mengalihkan kemudian dinyatakan kalah dalam putusan akhir. Hal ini selaras dengan prinsip *pendente lite nihil innovetur*, yakni selama perkara masih berjalan, tidak boleh dilakukan tindakan hukum yang dapat merugikan pihak yang berhak. Maka, segala bentuk pengalihan hak yang dilakukan secara sepihak selama perkara belum tuntas, jika bertentangan dengan isi putusan akhir, dianggap tidak sah dan tidak mengikat pihak yang menang. Hal ini berfungsi sebagai jaring pengaman untuk mencegah akal-akalan hukum yang mencoba menghindari konsekuensi putusan.
3. Objek tanah yang dialihkan merupakan inti dari pokok sengketa (*objectum litis*), sehingga segala bentuk peralihan selama proses belum selesai tidak dapat dilaksanakan. Dengan kata lain, jika objek tanah menjadi pusat dari klaim dan bantahan para pihak, maka statusnya harus dianggap "dibekukan" secara hukum hingga ada kejelasan melalui putusan yang berkekuatan hukum tetap. Pengalihan atas tanah semacam ini bukan hanya berpotensi merugikan pihak yang pada akhirnya dinyatakan sebagai pemilik sah, tetapi juga berisiko menciptakan sengketa baru dengan pihak ketiga, yang bisa menjadi pembeli yang tidak tau-menahu tentang keberadaan perkara. Oleh karena itu, doktrin *lis pendens* di sini bertindak sebagai alat untuk mencegah perluasan sengketa dan menjamin efektivitas putusan pengadilan.
4. Perlu ada suatu sistem yang dibangun di Pengadilan bagi pihak ketiga (calon pembeli atau penerima hak lainnya) untuk dapat secara aktif meminta surat keterangan dari pengadilan yang menyatakan bahwa objek tanah yang bersangkutan tidak sedang dalam sengketa. Sistem ini akan berfungsi sebagai mekanisme perlindungan hukum preventif sekaligus administratif, yang tidak hanya melindungi calon pembeli agar tidak terjebak dalam konflik hukum, tetapi juga mendorong tertib administrasi pertanahan. Kewajiban memperoleh keterangan dari pengadilan ini akan memperkuat prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam setiap transaksi hak atas tanah, serta dapat menjadi model baru perlindungan hukum keperdataan berbasis transparansi dan akuntabilitas.

Konsep diatas merupakan suatu gagasan integratif yang mampu menyederhanakan proses penyelesaian sengketa tanah dengan cara yang lebih efektif, efisien, dan tetap menjamin perlindungan hukum secara maksimal. Dalam sistem hukum yang berlaku saat ini, para pihak berpotensi merasa terjebak dalam situasi ketidakpastian yang berlarut-larut, khususnya ketika

objek perkara—dalam hal ini tanah—dalam keadaan disengketakan, namun tetap memiliki risiko dialihkan secara diam-diam oleh salah satu pihak. Kondisi ini menciptakan kerugian bagi pihak lawan dalam sengketa, dan menimbulkan komplikasi hukum baru bagi pihak ketiga (seperti pembeli atau penerima hak) yang tidak mengetahui bahwa objek tersebut sedang diperkarakan di pengadilan. Penelitian ini menawarkan suatu terobosan dengan membangun mekanisme administratif yang memungkinkan pengadilan mengeluarkan surat keterangan yang menyatakan status hukum objek tanah yang sedang disengketakan. Dengan mekanisme ini, pihak ketiga tidak lagi berada dalam posisi yang rentan, karena mereka dapat secara aktif memverifikasi status objek sebelum melakukan transaksi.

## SIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa doktrin *lis pendens* merupakan solusi untuk mengisi kekosongan hukum dalam perlindungan terhadap objek sengketa tanah dalam hukum acara perdata Indonesia. Meskipun ada mekanisme sita jaminan, tetapi ini belum mampu memberikan perlindungan hukum yang preventif dan otomatis, sehingga terbuka celah terjadinya pengalihan hak atas tanah secara diam-diam yang berisiko melemahkan eksekusi putusan pengadilan. Berbeda dengan sistem hukum India dan Inggris yang telah mengatur *lis pendens* melalui undang-undang dan yurisprudensi, dan di Indonesia belum mengadopsinya. Untuk menjawab kekurangan ini, penerapan doktrin *lis pendens* di Indonesia perlu dirancang melalui tiga tahapan strategis: *pertama*, aspek regulasi, yakni dengan merumuskan norma eksplisit dalam RUU Hukum Acara Perdata atau revisi HIR/RBg yang menyatakan bahwa objek perkara tidak boleh dialihkan selama persidangan, serta mensyaratkan pendaftaran status perkara sebagai bagian dari keabsahan peralihan hak atas tanah. *Kedua*, aspek institusional, melalui pembangunan sistem layanan publik di pengadilan negeri berupa penerbitan “surat keterangan status perkara” yang terintegrasi dengan data pertanahan nasional dan dapat diakses oleh calon pembeli. *Ketiga*, aspek sosialisasi publik, dengan melakukan edukasi hukum kepada notaris, PPAT, advokat, dan masyarakat umum tentang pentingnya prinsip kehati-hatian dalam transaksi tanah, termasuk kewajiban memeriksa status perkara melalui pengadilan. Sebagai rekomendasi, penelitian ini menyarankan penyusunan naskah akademik dan/atau draf norma yang memuat pasal usulan sebagai berikut: “Selama suatu objek tanah sedang menjadi pokok perkara di pengadilan, segala bentuk pengalihan hak atas tanah tersebut adalah tidak sah dan tidak mengikat bagi pihak yang dimenangkan dalam putusan.” Dengan konsepsi konkrit ini, *lis pendens* dapat menjadi sarana perlindungan hukum yang menjamin efektivitas putusan, kepastian hukum, serta keadilan bagi semua pihak yang terlibat dalam sengketa.

## REFERENSI

- Agung, M. (2013). *Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Umum*. Mahkamah Agung RI.
- Andari Yurikosari. (2022). PERLUNYA LEMBAGA SITA EKSEKUSI PADA PENGADILAN HUBUNGAN INDUSTRIAL DI INDONESIA. *Jurnal Hukum PRIORIS*, 10(2). <https://doi.org/10.25105/prio.v10i2.17016>
- Arief, A., & Hambali, A. R. (2023). UPAYA HUKUM PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET) TERHADAP PUTUSAN HAKIM YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP (IN KRACHT VAN GEWISJDE). *Indonesian Journal of Legality of Law*, 6(1). <https://doi.org/10.35965/ijlf.v6i1.3853>
- Asikin, Z. (2019). *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Prenada Media.
- Boedi Harsono. (2002). Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Edisi Revisi. In *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*.
- DESARDA, R., & PAGARIYA, S. (2023). Doctrine of Lis Pendens and Its Continuing Conundrum in India. *Russian Law Journal*, XI(5), 1279–1282.
- Drishtijudiciary. (2023). *Doctrine of Lis Pendens*. <https://www.drishtijudiciary.com/doctrines/transfer-of-property-act-doct/doctrine-of-lis-pendens>
- French, G. (2021). On the Law of Lis Pendens in Newfoundland and Labrador. *UNBLJ*, 72, 282. [https://heinonline.org/hol/cgi-bin/get\\_pdf.cgi?handle=hein.journals/unblj72&section=14](https://heinonline.org/hol/cgi-bin/get_pdf.cgi?handle=hein.journals/unblj72&section=14)
- Harahap, Y. (2019). *Hukum Acara Perdata: tentang gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Sinar Grafika.

- Jeremiah Setiawan, P., Nugraha, X., & Srihandayani, L. (2022). Konsep Penegakan Hukum Yang Sistematis Dalam Perselisihan Pra-Yudisial Di Indonesia. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 29(1). <https://doi.org/10.20885/iustum.vol29.iss1.art4>
- Kanekar, V. U. (2023). The Doctrine of Lis Pendens - Conditions and Conflicition with Independent Rights of Transferee and Judgement debtor. *Jus Corpus Law Journal*, 4, 856–866.
- Kanoon. (2025). *lis pendens*. [https://indiankanoon.org/search/?formInput=lis pendens sortby: mostrecent+doctype:judgments](https://indiankanoon.org/search/?formInput=lis+pendens+sortby:mostrecent+doctype:judgments)
- Kultsum, U., & Erlina, E. (2021). Tinjauan Hukum Sita Jaminan Dalam Perkara Perdata Di Pengadilan Negeri Makassar Kelas 1A Khusus. *Alauddin Law Development Journal*, 3(3). <https://doi.org/10.24252/aldev.v3i3.16305>
- Mahardika, M. D. G. (2020). Tinjauan Penerapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Dalam Tindak Pidana Korupsi. *Jurist-Diction*, 3(2). <https://doi.org/10.20473/jd.v3i2.18201>
- Maria & Harjono, C. (2020). STUDI KAJIAN TENTANG GUGATAN INTERVENSI DALAM PERKARA PERDATA. *Verstek*, 8(1). <https://doi.org/10.20961/jv.v8i1.39609>
- Matcovich, G. C. (2022). CONCEPT, FOUNDATION AND MOMENT FOR LIS PENDENS IN CHILEAN CIVIL PROCESS. *Revista Chilena de Derecho*, 49(2). <https://doi.org/10.7764/R.492.7>
- Montini, G. P. (2023). L'effetto sospensivo dell'impugnazione delle decisioni penali. *Anuario de Derecho Canónico*, 12. [https://doi.org/10.46583/adc\\_2023.12.1108](https://doi.org/10.46583/adc_2023.12.1108)
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press.
- Mukarramah, M., Renggong, R., & Madiong, B. (2022). NEBIS IN IDEM DALAM PERKARA PERDATA PADA PUTUSAN PENGADILAN AGAMA MAROS. *Indonesian Journal of Legality of Law*, 5(1). <https://doi.org/10.35965/ijlf.v5i1.1895>
- Oedoyo, W., Ayu Pratiwi, D., & Wicaksono, M. A. (2022). ANALISIS PUTUSAN HAKIM DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI PERKARA PERDATA DI INDONESIA. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 10(7). <https://doi.org/10.24843/ks.2022.v10.i07.p15>
- Okwelum, C. O. (2023). Lis Pendens: How Oil Companies Spark Disputes in Nigeria: Energia Ltd and Ugboebili. *European Journal of Theoretical and Applied Sciences*, 1(5). [https://doi.org/10.59324/ejtas.2023.1\(5\).106](https://doi.org/10.59324/ejtas.2023.1(5).106)
- Rahman, T. N. Q. (2023). Penjaminan Hak Atas Tanah oleh Penjual yang Objeknya Telah Terikat dalam Perjanjian. *Unes Law Review*, Vol. 6(No. 2), 6020.
- SAHA, A. (2021). An Introspective Analysis on the Doctrine of Lis Pendens. *International Journal of Integrated Law Review*, 2(1), 31–40.
- Sari, A. A. (2020). KAJIAN YURIDIS PERMOHONAN SITA REVINDIKASI (REVINDICATOIR BESLAG) TERHADAP BENDA TIDAK BERGERAK DALAM PERKARA PERDATA (STUDI PUTUSAN NOMOR: 454/PDT.G/2016/PN.BDG). *Verstek*, 8(3). <https://doi.org/10.20961/jv.v8i3.47056>
- Sethi, M. (2021). Indian Law on Lis Pendens. *Int'l J L Mgmt. & Human*, 2.
- Setiawan, F. A. (2022). Pelaksanaan Eksekusi Perdata Putusan Pengadilan dengan Amar Menghukum Membayar Sejumlah Uang. *Prosiding Seminar Nasional Program Doktor Ilmu Hukum*.
- Silalahi, R. S. (2024). The Idea of Implementing Spiliada Principle for Indonesian Court in Hearing Private International Law Cases. *Journal of Private International Law Studies*, 1(1). <https://doi.org/10.21143/jpils.v1i1.1013>
- Simamora, R., & Sumerta Yasa, P. G. A. (2022). KONSEP SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) TERHADAP BENDA MILIK PELAKU TINDAK PIDANA KORUPSI: BAGAIMANA EFEKTIVITAS DALAM PENERAPANNYA? *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 10(8). <https://doi.org/10.24843/ks.2022.v10.i08.p04>
- Swantoro, H. (2019). *Pedoman Eksekusi Pada Pengadilan Negeri*. Direktorat Jenderal Badan Peradilan Umum MA RI.
- Utami, T. R., Apriliandi, G., Akbar, F. M., Wandono, H., & Destia, I. W. (2023). Eksekusi Putusan dan Implikasi Hukum Bagi Pihak yang Tidak Patuh dalam Perkara Perdata. *JURNAL PENELITIAN SERAMBI HUKUM*, 16(01). <https://doi.org/10.59582/sh.v16i01.924>
- Vickya, A., & Allagan, T. M. P. (2022). IMPLICATIONS OF NON-EXCLUSIVE CHOICE OF FORUM CLAUSES IN DETERMINING THE COMPETENT DISPUTE RESOLUTION FORUM IN INDONESIA. In *Indonesia Law Review* (Vol. 12, Issue 1). <https://doi.org/10.15742/ilrev.v12n1.5>
- Wu, X., & Shah jillani, A. H. (2020). Admissibility of Lis Pendens in International Commercial Arbitration: A Comparative Insight of Different Legal Systems. *Journal of Politics and Law*, 13(4). <https://doi.org/10.5539/jpl.v13n4p134>