

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI
BERITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI TANAH
YANG MENJADI OBJEK PERKARA DI
PENGADILAN NEGERI YOGYAKARTA**



TERESIA NELLI

235215122

PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA

YOGYAKARTA

2025



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM

PERSETUJUAN TESIS

Nama : Teresia Nelli
Nomor Mahasiswa : 235215122
Konsentrasi : Hukum Pengelolaan Sumber Daya Alam
Judul Tesis : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI
BERITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI TANAH
YANG MENJADI OBJEK PERKARA DI
PENGADILAN NEGERI YOGYAKARTA

Nama Pembimbing	Tanggal	Tanda tangan
1. Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum	9/5 2025	
2. Dr. E. Sundari, S.H., M.Hum	14/5 2025	

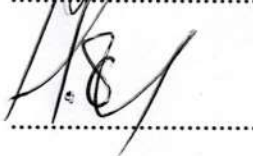


UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
FAKULTASS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM

PENGESAHAN UJIAN TESIS

Nama : Teresia Nelli
Nomor Mahasiswa : 235215122
Konsentrasi : Hukum Pengelolaan Sumber Daya Alam
Judul Tesis : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI
BERITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI TANAH
YANG MENJADI OBJEK PERKARA DI
PENGADILAN NEGERI YOGYAKARTA

Telah diuji dan dinyatakan lulus di hadapan dewan penguji pada tanggal 2 Juni 2025

Dewan Penguji	Nama	Tanda tangan
1. Ketua	Dr. D. Krisnantoro, S.H., M.Hum	
2. Sekretaris	Dr. E. Sundari, S.H., M.Hum	
3. Anggota	Dr. Hyronimus Rhiti, S.H., LL.M	

Ketua Program Studi



Dr. Triyana Yohanes, S.H., M.Hum

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum

Prof. Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M.Hum



PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Teresia Nelli

Nomor Mahasiswa : 235215122

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis saya yang berjudul:
"PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM
JUAL BELI TANAH YANG MENJADI OBJEK PERKARA DI PENGADILAN
NEGERI YOGYAKARTA"

Adalah asli hasil karya ilmiah saya dan bukan merupakan plagiasi dari hasil karya orang lain sebagian maupun keseluruhannya. Apabila di kemudian hari terdapat plagiasi dalam tesis saya tersebut di atas, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan maupun peraturan Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 2 Juni 2025

Yang menyatakan :



Teresia Nelli

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya persembahkan atas Berkah dan Rahmat Tuhan Yang Maha Esa sehingga peneliti dapat menyelesaikan penelitian tesis yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah Yang Menjadi Objek Perkara di Pengadilan Negeri Yogyakarta” sebagai persyaratan untuk menyelesaikan studi pada Program Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa proses penulisan tesis ini, mulai dari awal hingga terselesainya tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, dukungan, saran dan motivasi yang sangat berarti. Oleh karena itu pada kesempatan ini Penulis dengan penuh kerendahan hati dan hormat mengucapkan banyak terimakasih kepada :

1. Prof. Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M. Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Dr. Triyana Yohanes, S.H., M.Hum. Selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Dr. D. Krisnantoro, S.H., M. Hum dan Dr. E. Sundari, S.H., M.Hum Selaku Dosen pembimbing penulis atas segala kesabaran, kebersediaan Beliau dalam meluangkan waktu dan ilmunya, untuk ketelitian dalam memeriksa dan arahannya guna kelancaran penulisan, hingga tesis ini dapat terselesaikan.
4. Dr. Hyronimus Rhiti, S.H., LL.M. Selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan, kritikan dan saran yang membangun dalam proses pengujian proposal maupun hasil penelitian tesis ini.
5. Segenap Dosen dan Karyawan Fakultas Hukum Program Universitas Atma Jaya Yogyakarta, yang telah memberikan dan membagi ilmu pengetahuan dan membantu selama penulis menempuh pendidikan.

6. Para Narasumber dalam penulisan yang bersedia untuk meluangkan waktu, membagikan pengetahuan, informasi dan data mengenai penulisan tesis ini.
7. Keluarga tercinta, Mama, Suami dan Anak (Giovanni) yang senantiasa memberikan doa, semangat, motivasi dan dukungan agar segera terselesaikannya penulisan ini.
8. Rekan-rekan konsentrasi Hukum Pengelolaan Sumber Daya Alam, terima kasih telah bersama-sama berproses selama ini.
9. Rekan-rekan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan Kanwil BPN DIY yang senantiasa memberikan dukungan, motivasi dan doa.
10. Semua pihak yang telah membantu penulis, yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis merasa masih terdapat berbagai kekurangan dalam penelitian tesis ini, semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum umumnya dan kajian hukum pertanahan khususnya.

Yogyakarta, Juni 2025

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vii
ABSTRAK	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan masalah	12
C. Tujuan Penelitian	13
D. Manfaat Penelitian	13
E. Keaslian Penelitian	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Perlindungan Hukum	22
B. Pendaftaran Tanah	28
C. Pembeli Beritikad Baik	32
D. Jual beli Tanah	39
E. Sengketa dan Alternatif Penyelesaian Sengketa	44
F. Landasan teori	54
G. Batasan Konsep	59
H. Sistematika Penulisan.....	59
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	61
B. Pendekatan Penelitian	62
C. Data Penelitian	63
D. Teknik Pengumpulan Data	65
E. Metode Analisis Data	65
F. Penarikan Kesimpulan	66

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil dan Analisa wawancara dengan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta	
1. Hasil dan Analisa wawancara dengan Pihak Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta	67
2. Hasil dan Analisa wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta	71
B. Alasan Asas Itikad Baik Perlu dipegang Teguh dalam Jual Beli Tanah	80
1. Pengertian Pembeli Beritikad Baik.....	80
2. Asas Itikad Baik	82
3. Jual Beli Tanah	84
4. Pembeli Beritikad Baik dan Beritikad Buruk	90
C. Bentuk dan Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi tanah yang menjadi objek Perkara	96
1. Kendala dalam implementasi perlindungan hukum	
a. Kendala Yuridis	114
b. Kendala Teknis	119
c. Kendala Sosial	123
2. Rekomendasi kebijakan	127
a. Rekomendasi jangka pendek	127
b. Rekomendasi jangka Panjang	130

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	135
B. Saran	136

DAFTAR PUSTAKA	138
-----------------------------	------------

ABSTRAK

Penelitian ini membahas perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah yang kemudian menjadi objek sengketa di Pengadilan Negeri Yogyakarta. Dalam hukum perdata Indonesia, asas itikad baik merupakan prinsip penting dalam perjanjian, termasuk jual beli tanah. Permasalahan timbul saat tanah yang telah dibeli secara sah ternyata disengketakan, menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli. Penelitian ini bertujuan menganalisis penerapan asas itikad baik dan bentuk perlindungan hukum bagi pembeli. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan studi kasus dan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun pembeli telah bertindak hati-hati dan sesuai prosedur, perlindungan hukum belum maksimal. Diperlukan penguatan regulasi dan peran peradilan agar kepastian hukum bagi pembeli beritikad baik dapat terjamin. Harmonisasi hukum dan penerapan asas keadilan secara proporsional menjadi hal yang mendesak.

Kata Kunci : *Perlindungan Hukum; asas itikad baik; sengketa: ketidakpastian hukum*

ABSTRACT

English: This study examines the legal protection afforded to good faith purchasers in land sale transactions that later become the subject of legal disputes, with a case study at the Yogyakarta District Court. Under Indonesian civil law, the principle of good faith is a fundamental aspect of contractual agreements, including land sales. Legal uncertainty arises when land that has been lawfully purchased becomes subject to litigation. This research aims to analyze the application of the good faith principle and the forms of legal protection available to purchasers. A normative juridical method is employed, using case study and statutory approaches. The findings indicate that although purchasers may act diligently and comply with legal procedures, legal protection remains inadequate in practice. Strengthening regulatory frameworks and enhancing the role of the judiciary are essential to ensuring legal certainty for good faith purchasers. Harmonizing existing laws and applying the principle of justice proportionally are imperative steps forward.

Keywords : *legal protection; the principle good faith, dispute; Legal uncertainty,*