

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK
DALAM TINDAK PIDANA PERALIHAN HAK ATAS TANAH:
ANALISIS YURIDIS TERHADAP PUTUSAN NOMOR
875/PDT.G/2019/PN.JKT.BRT**

TESIS

Oleh

**ALDI RIZKI
(2402198044)**



**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2026**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM TINDAK
PIDANA PERALIHAN HAK ATAS TANAH: ANALISIS YURIDIS TERHADAP
PUTUSAN NOMOR 875/PDT.G/2019/PN.JKT.BRT**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar
Magister Hukum (M.H) pada Program Studi Hukum Program Magister
Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia

Oleh

ALDI RIZKI

(2402198044)



**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2026**



PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Aldi Rizki
NIM : 2402198044
Program Studi : Magister Hukum
Fakultas : Fakultas Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM TINDAK PIDANA PERALIHAN HAK ATAS TANAH: ANALISIS YURIDIS TERHADAP PUTUSAN NOMOR 875/PDT.G/2019/PN.JKT.BRT”**:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 31 Januari 2026



Aldi Rizki
NIM: 2402198044



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER**

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR

**“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM
TINDAK PIDANA PERALIHAN HAK ATAS TANAH: ANALISIS YURIDIS
TERHADAP PUTUSAN NOMOR 875/PDT.G/2019/PN.JKT.BRT”**

Oleh:

Nama : Aldi Rizki
NIM : 2402198044
Program Studi : Magister Hukum
Konsentrasi : Hukum Pidana

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tesis guna mencapai gelar Magister Hukum pada Program Studi Hukum Program Magister Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 31 Januari 2026

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Diana R. W. Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc.
NIP/NUPTK: 171444/4737742643230112

Dr. Drs. Tatok Sudjiarto, S.H., M.H., M.T.L
NIP/NUPTK: 211036/6450740641130042

Ketua

Program Studi Hukum Program Magister



Dr. Paldiada Saragi, S.H., M.H.

NIP/NUPTK: 191691/1237749650130143

Dekan

Fakultas Hukum



Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H.

NIP/NUPTK: 191632/5434757658137093



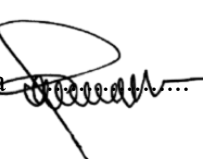
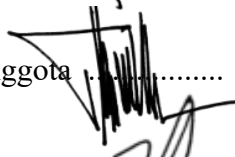
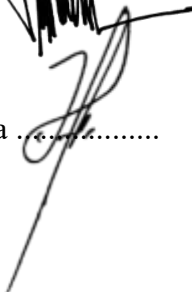
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER

PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

Pada tanggal 31 Januari 2026 telah diselenggarakan sidang Tugas Akhir untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Strata Dua pada Program Studi Hukum Program Magister Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Aldi Rizki
NIM : 2402198044
Program Studi : Magister Hukum
Konsentrasi : Hukum Pidana

Termasuk ujian Tugas Akhir yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM TINDAK PIDANA PERALIHAN HAK ATAS TANAH: ANALISIS YURIDIS TERHADAP PUTUSAN NOMOR 875/PDT.G/2019/PN.JKT.BRT”** oleh tim penguji yang terdiri dari:

Nama Penguji	Jabatan Dalam Tim Penguji	Tanda tangan
1. Dr. Diana R. W. Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc.	Sebagai Ketua	
2. Dr. Drs. Tatok Sudjiarto, S.H., M.H., M.T.L	Sebagai Anggota	
3. Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H.	Sebagai Anggota	

Jakarta, 31 Januari 2026



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER

PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Aldi Rizki

NIM : 2402198044

Program Studi : Magister Hukum

Fakultas : Fakultas Hukum

Jenis Tugas Akhir : Tesis

Judul : **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM TINDAK PIDANA PERALIHAN HAK ATAS TANAH: ANALISIS YURIDIS TERHADAP PUTUSAN NOMOR 875/PDT.G/2019/PN.JKT.BRT”**

Menyatakan bahwa :

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan saya mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Noneksklusif tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilih hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundang undangan Republik Indonesia lainnya dan Integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.



rt, 31 Januari 2026

Aldi Rizki

NIM: 2402198044

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik dan tepat waktu yang telah direncanakan dengan judul: “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Tindak Pidana Peralihan Hak Atas Tanah: Analisis Yuridis Terhadap Putusan Nomor 875/Pdt.G/2019/Pn Jkt.Brt” Penulisan Tesis ini dalam rangka memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia.

Penulis sangat menyadari tanpa adanya campur tangan dan izin dari Tuhan Yang Maha Esa, serta bantuan, bimbingan dan masukan dari banyak pihak akan sangat sulit untuk menyelesaikan Tesis ini. Oleh karena itu, Penulis mengucapkan terimakasih atas segala dukungan yang telah diberikan, ucapan terimakasih penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H.,M.H.,M.B.A. selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.
2. Bapak Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
3. Bapak Dr. Paltiada Saragih, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum sekaligus Pembimbing II, yang banyak memberi masukan dan saran bagi penulis.
4. Ibu Dr. Diana Ria Winanti Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc., selaku Pembimbing I yang banyak memberi masukan dan saran bagi penulis.

5. Bapak Dr. Drs. Tatok Sudjiarto, S.H., M.H., M.T.L., selaku Pembimbing II yang banyak memberi masukan dan saran bagi penulis.
6. Kedua orang tua Penulis yang selalu mendukung dan mendoakan Penulis.
7. Istri dan ketiga anak Penulis yang selalu mendoakan serta memberikan semangat kepada Penulis.
8. Bapak Abraham Sridjaja selaku anggota DPR RI yang mengarahkan Penulis untuk melanjutkan program Magister serta memberikan dukungannya.
9. Rekan-Rekan dikantor yang telah banyak membantu dan mendukung Penulis hingga dapat menyelesaikan program studi Magister ini.
10. Teman-teman program Magister Ilmu Hukum Universitas Kristen Indonesia.
11. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah berkontribusi dan membantu dalam penyelesaian Tesis ini.

Penulis menyadari Tesis ini tidaklah sempurna karena keterbatasan keahlian yang dimiliki, sehingga masukan dan kritikan akan Penulis Terima. Kiranya Tuhan membalas segala budi baik semua pihak yang telah membantu, dan semoga Tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu hukum.

Jakarta, 24 November 2025

Aldi Rizki.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR.....	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR.....	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	iv
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK	xi
ABSTRACT.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kegunaan Penelitian	10
E. Kerangka Teori.....	12
F. Kerangka Konseptual.....	15
G. Metode Penelitian	18
H. Sistematika Penulisan	22

BAB II TINJAUAN PUSTAKA	33
A. Kerangka Teori.....	33
B. Kerangka Konsep.....	38
C. Konsep Itikad Baik dalam Hukum.....	49
D. Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia	60
E. Peralihan Hak atas Tanah	73
F. Posisi Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Tanah	82
G. Dasar Hukum Perlindungan Pembeli Beritikad Baik	89
H. Kerangka Konseptual.....	90
I. Penelitian Terdahulu yang Relevan.....	93
BAB III BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH	99
A. Implementasi Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik.....	99
B. Identifikasi Kelemahan dan Celah Hukum	125
C. Dampak dan Kelemahan Hukum	136
BAB IV PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM PUTUSAN NOMOR 875/PDT.G/2019/PN JKT.BRT TERHADAP PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM PERSPEKTIF KEADILAN DAN KEPASTIAN HUKUM	139
A. Argumentasi Reformasi Hukum	139

B. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Nomor 875/Pdt.G/2019/Pn Jkt.Brt Terhadap Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Perspektif Keadilan Dan Kepastian Hukum	146
C. Rekomendasi Praktis.....	148
BAB V PENUTUP	151
A. Kesimpulan	151
B. Saran	152
DAFTAR PUSTAKA.....	154



ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara melawan hukum berpotensi merugikan pembeli yang beritikad baik, terutama ketika terdapat cacat hukum yang tidak diketahuinya pada saat transaksi. Permasalahan ini menimbulkan ketidakpastian hukum serta menuntut adanya perlindungan hukum yang adil bagi pembeli beritikad baik. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bentuk dan dasar perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam tindak pidana peralihan hak atas tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia, serta menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 875/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt dan kesesuaiannya dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum. Penelitian ini menggunakan teori perlindungan hukum dan teori kepastian hukum sebagai landasan analisis.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria beserta peraturan pelaksanaannya serta didukung oleh yurisprudensi. Perlindungan tersebut diberikan kepada pembeli yang telah memenuhi prosedur hukum dan bertindak dengan itikad baik. Selanjutnya, pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 875/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt pada prinsipnya telah memperhatikan aspek itikad baik pembeli dan memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah yang diperolehnya, sehingga sejalan dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum, meskipun masih terdapat ruang untuk penyempurnaan dalam penerapan perlindungan hukum tersebut.

Kata Kunci :

Perlindungan Hukum, Pembeli Beritikad Baik, Peralihan Hak Atas Tanah, Kepastian Hukum.

ABSTRACT

The unlawful transfer of land rights may cause losses to purchasers acting in good faith, particularly when legal defects in the transfer process are unknown at the time of the transaction. This situation creates legal uncertainty and highlights the need for adequate legal protection for good-faith purchasers. This research aims to examine the forms and legal bases of protection for good-faith purchasers in criminal acts involving the transfer of land rights under Indonesian laws and regulations, as well as to analyze the judges' legal considerations in Decision Number 875/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt and their conformity with the principles of justice and legal certainty.

This research employs the theory of legal protection and the theory of legal certainty as its analytical framework. The method used is normative legal research with statutory and case approaches. The legal materials consist of primary, secondary, and tertiary legal sources, which are analyzed qualitatively.

The results of this research indicate that legal protection for good-faith purchasers has been regulated under the Basic Agrarian Law and its implementing regulations and is further supported by jurisprudence. Such protection is granted to purchasers who have complied with legal procedures and acted in good faith. Furthermore, the judges' legal considerations in Decision Number 875/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt have, in principle, taken into account the purchaser's good faith and provided legal certainty regarding the acquired land rights, thereby aligning with the principles of justice and legal certainty, although there remains room for improvement in strengthening legal protection.

Keywords:

Legal Protection, Good Faith Purchaser, Transfer Of Land Rights, , Legal Certainty.