

# Pelindungan Hukum Pemilik Asal dan Pembeli Beriktikad Baik dalam Sengketa Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1440 K/Pdt/2023) = Legal Protection of Original Owners and Good Faith Buyers in Land Disputes (Study of Supreme Court Decision of the Republic of Indonesia Number 1440 K/Pdt/2023)

Ghazi Athif Mazaya, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920566045&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Jual beli dengan objek tanah sebagai salah satu mekanisme peralihan hak atas tanah semestinya dilakukan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut peraturan pelaksanaannya, dalam hal ini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun kenyataannya banyak muncul sengketa dalam jual beli tanah yang dipicu oleh adanya perbuatan melawan hukum, seperti yang ditemukan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1440 K/Pdt/2023. Oleh karena itu penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum pemilik asal dan pembeli yang beriktikad baik dalam jual beli tanah yang memunculkan sengketa serta menganalisis perlindungan hukum bagi mereka melalui pertimbangan Majelis Hakim dalam putusannya. Penelitian hukum ini berbentuk doktrinal dengan mengumpulkan data sekunder melalui studi kepustakaan yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Dari hasil analisis dapat dijelaskan bahwa kedudukan hukum pemilik asal dan pembeli yang beriktikad baik dalam jual beli tanah yang memunculkan sengketa adalah bahwa pemilik asal berhak untuk memperoleh ganti rugi yang layak dan pembeli beriktikad baik berhak untuk menguasai hak atas tanah yang disengketakan. Adapun perlindungan hukum bagi pemilik asal dan pembeli beriktikad baik dapat diberikan melalui pertimbangan Majelis Hakim dalam putusannya dengan menegaskan bahwa pemilik asal berhak atas ganti rugi dari penjual yang tidak berhak (Tergugat I-IX) sementara pembeli beriktikad baik (Tergugat X) memang pantas untuk memperoleh hak atas tanah karena diterapkannya iktikad baik dalam jual beli sebagaimana ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014, dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016.

.....The sale and purchase of land as one of the mechanisms for the transfer of land rights should be carried out following Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations and its implementing regulations, in this case, Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. However, in reality, many disputes arise in the sale and purchase of land triggered by unlawful acts, as found in the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 1440 K /Pdt/2023. Therefore, this study aims to analyze the legal position of the original owner and the buyer in good faith in the sale and purchase of land that gives rise to disputes and to analyze legal protection for them through the considerations of the Panel of Judges in their decisions. This legal research is in the form of doctrinal by collecting secondary data through literature studies which are then analyzed qualitatively. From the results of the analysis, it can be explained that the legal position of the original owner and the buyer in good faith in the sale and purchase of land that gives rise to disputes is that the original owner has the right to obtain appropriate compensation and the buyer in good faith has the right to control the rights to the disputed land. Legal protection for the original owner and the good faith buyer can be provided through the consideration

of the Panel of Judges in its decision by affirming that the original owner is entitled to compensation from the unlawful seller (Defendant I-IX) while the good faith buyer (Defendant X) is indeed entitled to obtain land rights because of the application of good faith in the sale and purchase as stipulated in the Circular Letter of the Supreme Court Number 7 of 2012, Circular Letter of the Supreme Court Number 5 of 2014, and Circular Letter of the Supreme Court Number 4 of 2016.