

TESIS
KEADILAN DALAM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI
TANAH YANG BERITIKAD BAIK



Disusun Oleh :

AWINDA NUR WARSANTI

NIM : 12220058

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA

2022

TESIS

**KEADILAN DALAM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI
TANAH YANG BERITIKAD BAIK**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum
Universitas Narotama Surabaya**



**Disusun Oleh :
PROFAIRIA
AWINDA NUR WARSANTI
NIM : 12220058**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA**

2022

Lembar Persetujuan

**TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DI SEMINARKAN
PADA TANGGAL 23 AGUSTUS 2022**

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. Miftahul Huda, SH., MH

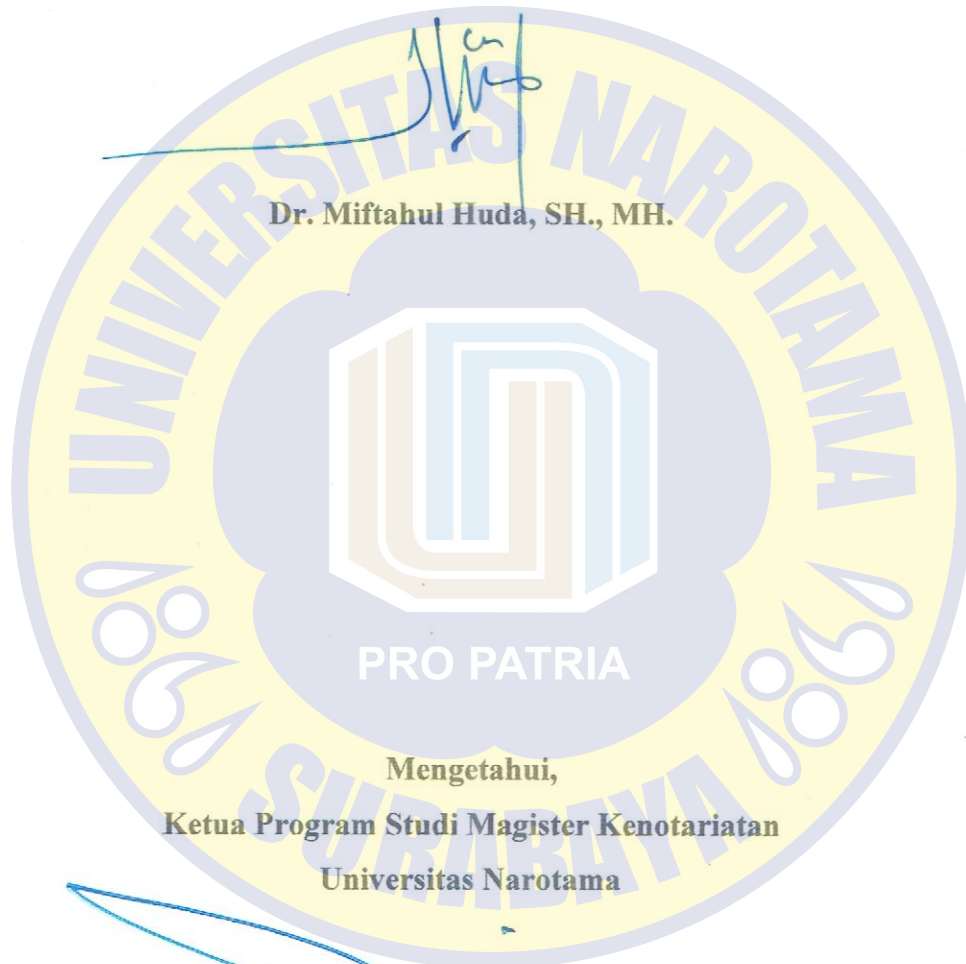
**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama**

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis ini telah Direvisi
Pada tanggal 30 Agustus 2022**

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. Miftahul Huda, SH., MH.

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama**

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

HALAMAN PENGESAHAN

Telah dipertanahankan di depan sidang Tim Penguji Tesis Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan telah disetujui serta diterima dengan baik untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelas Magister Kenotariatan pada tanggal 23 Agustus 2022

TIM PENGUJI

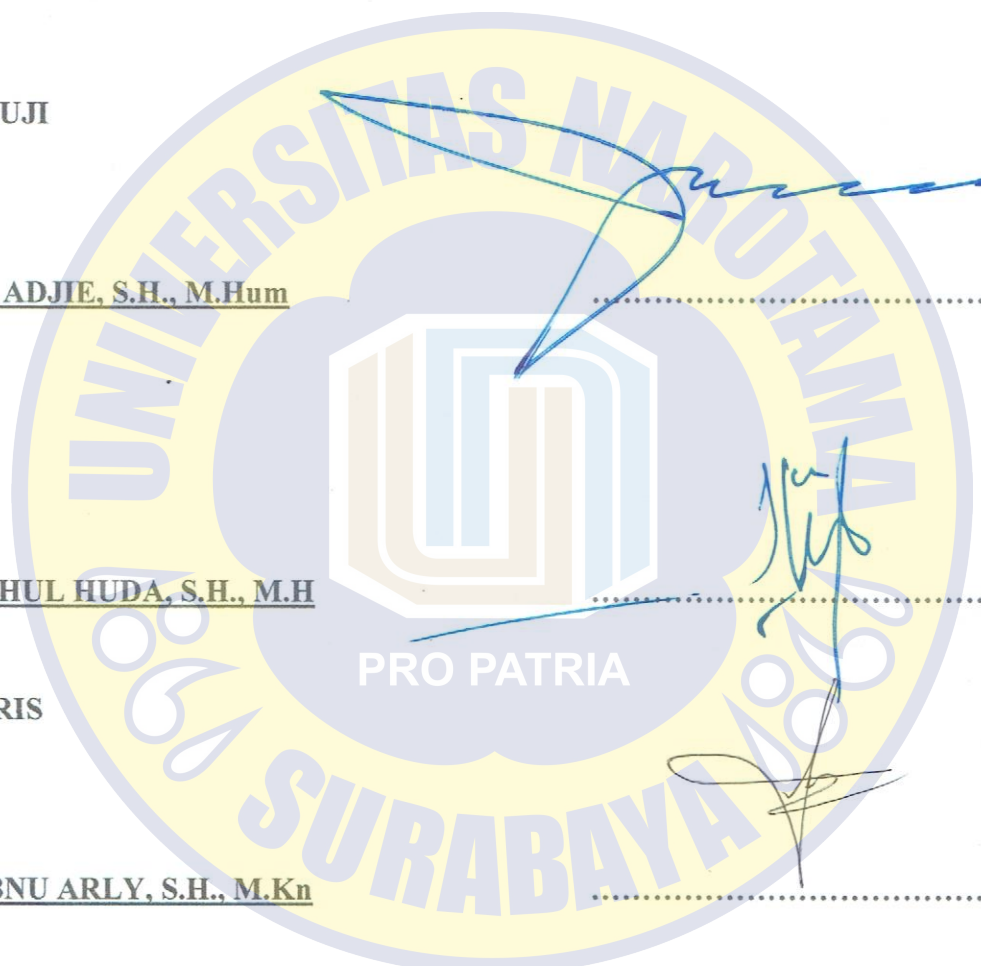
Dr. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum

KETUA

Dr. MIFTAHUL HUDA, S.H., M.H

SEKRETARIS

Dr. H. R. IBNU ARLY, S.H., M.Kn



[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN JUDUL TESIS*

Nama Mahasiswa : Awinda Nur Warsanti

No. Induk Mahasiswa : 12220058

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / 21

Dengan ini mengajukan judul penelitian hukum (Tesis) pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan alternatif judul sebagai berikut:

1. Keadilan Dalam Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik

2. _____

Untuk disetujui sebagai Judul Tesis dengan Pembimbing:

1. Dr. Miftahul Huda, SH., MH

2. _____

3. _____

Menyetujui,
Ketua Program Studi

Surabaya, 31 Mei 2022
Mahasiswa

PRO PATRIA

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Awinda Nur Warsanti

* Pengajuan Judul Tesis harus melampirkan persyaratan sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Mahasiswa
2. Fotocopy Kuitansi Pembayaran SPP s/d bulan pengajuan dan uang Tesis
3. Kartu Hasil Studi (KHS) Semester 2 (IPK Minimal 3,00)
4. F/C Sertifikat Seminar MKn



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM KESEDIAAN MEMBIMBING TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dr. Miftahul Huda, SH., MH

Jabatan Fungsional :

Dengan ini menyatakan kesediaan untuk membimbing:

Nama Mahasiswa : Awinda Nur Warsanti

No. Induk Mahasiswa : 12220058

Judul : Keadilan Dalam Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang

Beritikad Baik

Surabaya, 31 Mei 2022
Calon Pembimbing,

Dr. Miftahul Huda, SH., MH

*) Pengajuan calon pembimbing dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan konsultasi dengan Kaprodi mengenai nama calon pembimbing.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PERSETUJUAN DEWAN TESIS*

Berdasarkan pengajuan judul dan calon dosen pembimbing yang diajukan dan setelah melalui proses verifikasi/pemeriksaan terhadap:

1. Persyaratan penulisan tesis;
2. Kualifikasi calon pembimbing dan kuota maksimal pembimbingan;
3. Kesesuaian judul tesis dengan Rencana Induk Penelitian Fakultas dan Prodi; dan
4. Originalitas judul tesis;

Maka Dewan Tesis menyetujui/tidak menyetujui *) judul dan calon pembimbing tesis sebagai berikut:

I. Nama Mahasiswa : Awinda Nur Warsanti
Nomor Induk Mahasiswa : 12220058
Program Studi : Magister Kenotariatan

II. Judul Tesis: Keadilan Dalam Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang
Beritikad Baik

III. Pembimbing: Dr. Miftahul Huda, SH., MH

Disetujui oleh Dewan Tesis,

Di Surabaya Pada Tanggal 31 Mei 2022

Ketua

Dr. MOH. SALEH, S.H., M.H.

Sekretaris

TAHEGGA PRIMANANDA A, S.H., M.H.

* coret yang tidak perlu



SURAT PENUGASAN
No.565/NR-FHEP/03/III/2022

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dekan Fakultas Hukum, Ekonomi, Dan Pendidikan Universitas Narotama Surabaya, dengan ini menugaskan kepada:

Pembimbing	NIM	Nama Mahasiswa	Judul Tesis
Dr. MIFTAKHUL HUDA S.H., M.H.	12220058	AWINDA NUR WARSANTI	Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Dalam Kasus Penyerobotan Tanah Menurut Putusan Nomor 897/Pdt.G/2011/Pn. Surabaya

Pembimbing yang namanya tercantum diatas, ditugaskan untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan Tesis dengan judul yang dimaksud.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 28 Maret 2022

PRO PATRIA



Dr. H. Susanto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN PROPOSAL TESIS

Nama Mahasiswa : Awinda Nur Warsanti
No. Induk : 1220058
Alamat : Perum Bluru Permai FQ no. 21 RT.06 RW. 11, Desa Bluru Kidul,
Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo
Telp/HP : 082141548032
Pembimbing : Bpk. Dr. Miftahul Huda, SH., MH
Judul Tesis : Keadilan Dalam Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang
Beritikad Baik
Tgl Dimulai : 31 Mei 2022

Pembimbing

PRO PATRIA

Surabaya, 31, Mei, 2022
Mahasiswa


Dr. Miftahul Huda, SH., MH


Awinda Nur Warsanti


Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIAT

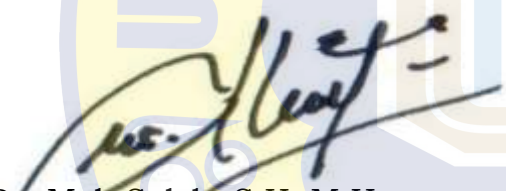
Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi , Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :


1. Nama Mahasiswa :Awinda Nur Warsanti
2. NIM :12220058
3. Judul Skripsi /Tesis :Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Dalam Kasus Penyerobotan Tanah Menurut Putusan Nomor 897/Pdt.G/2011/Pn. Surabaya

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiat** pada tanggal 31 Mei 2022

Dan mahasiswa tersebut bisa melanjutkan ujian Proposal.

Mengetahui:


Dr. Moh. Saleh, S.H, M.H
Ketua dewan Skripsi dan Tesis


Tahegga Primananda A, S.H, M.H
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,




Dr. Rusdianto Sesung, S.H, M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578**

FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL*

Nama Mahasiswa : A WINDA NUR WARSANTI

No. Induk Mahasiswa : 12220056

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / 21

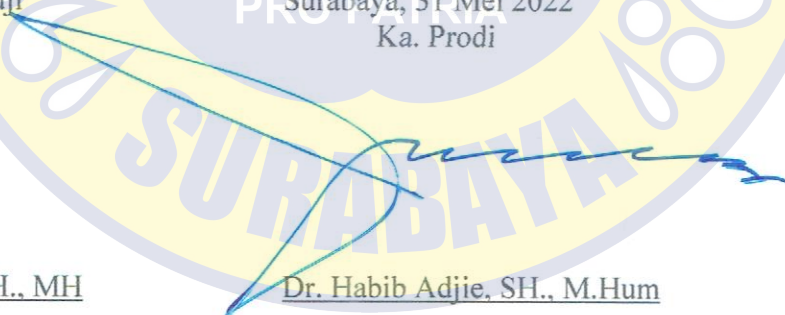
Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

**“ KEADILAN DALAM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH YANG
BERITIKAD BAIK “**

Menyetujui Untuk Diuji
Pembimbing,

Surabaya, 31 Mei 2022
Ka. Prodi


Dr. Mifathul Huda, SH., MH


Dr. Habib Adjie, SH., M.Hum

* Pengajuan ujian proposal tesis diajukan paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat Penugasan Pembimbingan, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Fotocopy Surat Penugasan Pembimbingan
2. Proposal Tesis 3 rangkap



FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN PROPOSAL TESIS

NAMA : AWINDA NUR WARSANTI
N I M : 12220058
Tanggal Penilaian : 29 Juni 2022
Judul Proposal Tesis : Keadilan Dalam Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah
Yang Beritikad Baik
Pembimbing : Dr. Miftahul Huda, SH., MH

PANITIA PENILAIAN PROPOSAL TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Moh Saleh, SH., MH	
ANGGOTA	Dr. Nynda Fatmawati O, SH., MH	
ANGGOTA	Dr. Miftahul Huda, SH., MH	

Surabaya, 29 Juni 2022
Pembimbing,

Dr. Miftahul Huda, SH., MH

Catatan:

- Wajib di kumpulkan minimal 1 minggu setelah ujian proposal tesis ke pembimbing.



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU KEHADIRAN MENGIKUTI SEMINAR HASIL PENELITIAN
TESIS

Nama Mahasiswa : AWINDA NUR WARSANTI

No. Induk : 12220058

NO	NAMA PENYAJI	JUDUL PENELITIAN	TGL	PARAF PEMBIMBING
1	RAHMAN	PENERAPAN PRINSIP ENVIRONMENT OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT DALAM PUTUSAN NO. 198/Pdt.G/2013/PN.BTM	29 JUNI 2022	
2	AMELIA JESSIKA HALIM	KLAUSUL PENYELESAIAN SENGKETA GANDA DALAM SUATU AKTA NOTARIS	29 JUNI 2022	
3	TINTON HARIYANTO	ASSET INBRENG DARI PEMEGANG SAHAM YANG BELUM BALIK NAMA SEBAGAI JAMINAN ATAS HUTANG PERSEROAN TERBATAS PADA BANK	29 JUNI 2022	
4	AWINDA NUR WARSANTI	KEADILAN DALAM PERLINDUGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH YANG BERITIKAD BAIK	29 JUNI 2022	
5	SATRIA WIRA YUDHA	KEDUDUKAN HUKUM SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG TELAH DITERBITKAN OLEH	29 JUNI 2022	



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

		BADAN PERTANAHAN NASIONAL DAN TELAH MELAMPAUI MASA WAKTU 5 TAHUN		
6	NUR CHAMID	ANALISIS HAK TANGGUNGAN PADA KREDIT PEMILIKAN APARTEMEN (KPA) YANG TELAH DILAKUKAN BUYBACK GUARANTEE MELALUI SUBROGASI	29 JUNI 2022	

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Surabaya, 29 JUNI, 2022
Mahasiswa

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

Awinda Nur Warsanti



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN TESIS

Nama Mahasiswa : AWINDA NUR WARSANTI
No. Induk : 12220058
Alamat : BLURU PERMAI FQ NO 21 RT.06 RW.11, KELURAHAN
BLURU KIDUL, KECAMATAN SIDOARJO, KABUPATEN SIDOARJO
Telp/HP : 082141548032
Pembimbing : Dr. MIFTAHUL HUDA, SH., MH
Judul Tesis : KEADILAN DALAM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI
PEMBELI TANAH YANG BERITIKAD BAIK
Tgl Dimulai : 31 MEI 2022

PRO PATRIA

Pembimbing

Surabaya, 31, MEI, 2022
Mahasiswa

Dr. MIFTAHUL HUDA, SH., MH AWINDA NUR WARSANTI

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum



SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH SKRIPSI / TESIS

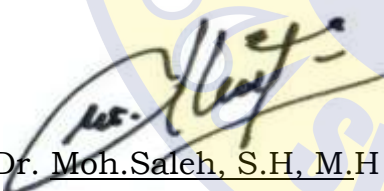
Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi /Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :


1. Nama Mahasiswa :Awinda Nur Warsanti
2. NIM :12220058
Judul Skripsi /Tesis :Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Dalam Kasus Penyerobotan Tanah Menurut Putusan Nomor 897/Pdt.G/2011/Pn. Surabaya

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiasi Naskah Skripsi / Tesis** pada tanggal 17 Oktober 2022

Mengetahui:

PRO PATRIA


Dr. Moh. Saleh, S.H, M.H
Ketua dewan Skripsi dan Tesis


Tahegga Primananda, S.H, M.H
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,




Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN TESIS*

Nama Mahasiswa : AWINDA NUR WARSANTI

No. Induk Mahasiswa : 12220058

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / Mkn21

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

KEDADILAN DALAM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH YANG

BERITIKAD BAIK

Mengetahui
Pembimbing,

Dr. Miftahul Huda, SH., MH

Surabaya, 18, AGUSTUS, 2022
Mahasiswa

PRO PATRIA

Awinda Nur Warsanti

Menyetujui Untuk Diuji
Ka. Prodi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

* Pengajuan Ujian Tesis diajukan paling cepat 6 (Enam) bulan setelah tanggal di keluarkannya surat Bimbingan Tesis, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Kartu Pembimbingan (minimal 12 kali pembimbingan)
2. Sertifikat TOEFL/ILT dengan skor minimal 475 (Extern dari semua PTN, PTS(PETRA, UBAYA), EF, IALF, KELT)
3. Telah meyelesaikan 40 SKS & Tidak memiliki nilai D
4. Tesis 3 rangkap dengan softcover warna Biru UNNAR



UNIVERSITAS *Narotama*




Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH TESIS

NAMA : AWINDA NUR WARSANTI
N I M : 12220058
Tanggal Penilaian : 23 Agustus 2022
Judul Tesis : Keadilan Dalam Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah
Yang Beritikad Baik
Pembimbing : Dr. Mifathul Huda, SH., MH

PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
Dosen Penyangga	1. Dr. H. R. Ibnu Arly, SH., Mkn	
Dosen Pembimbing	2. Dr. Habib Adjie, SH., Mkn PRO PATRIA Dr. Mifathul Huda, SH., MH	 

Surabaya, 30 Agustus 2020
Pembimbing,


Dr. Mifathul Huda, SH., MH

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, 15 Juli 2022

Yang membuat pernyataan



AWINDA NUR WARSANTI

NIM : 12220058

ABSTRAK

KEADILAN DALAM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH YANG BERITIKAD BAIK

Pada tahun 2012 dikeluarkan SEMA nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Kemudian pada tahun 2016 Mahkamah Agung mengeluarkan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Tulisan ini membahas mengenai keadilan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik, namun dengan adanya SEMA menjadikan perbedaan pendapat terkait dengan yang dimaksud beritikad baik, bahwa pada dasarnya setiap perjanjian memang harus diawali dengan itikad baik, namun tidak hanya sebagai pembeli tetapi penjual pun juga sebaliknya seperti itu. Karena dengan melindungi pembeli yang beritikad baik tanpa harus mengetahui bahwa benda yang dijadikan jual beli tersebut termasuk dalam pelanggaran hukum atau tidak, terkecuali pembeli yang beritikad baik yang memang tidak mengetahui apa hasil yang telah diperjualbelikan, tapi dengan pembahasan ini terkait benda tidak bergerak sangatlah sulit untuk melihat sisi apakah pembeli tersebut memang beritikad baik.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Prinsip Itikad Baik, Keadilan

ABSTRACT

JUSTICE IN LEGAL PROTECTION FOR LAND BUYERS WITH GOOD INTENTIONS

In 2012 SEMA number 7 of 2012 was issued regarding the Legal Formulation of the Results of the Plenary Meeting of the Supreme Court Chamber as a Guide to the Implementation of Duties for the court. Then in 2016 the supreme court issued circular letter Number 4 of 2016 concerning the implementation of the 2016 supreme court chamber plenary meeting results as a guideline for the implementation of duties for the court. This paper discusses the fairness of legal protection for buyers who have good intentions, but with the existence of SEMA there are differences of opinion regarding what is meant by good intentions, that basically every agreement must begin with good faith, but not only as a buyer but also as a seller, such as that. Because by protecting buyers with good intentions without having to know that the objects used for buying and selling are included in the violation of the law or not, except for buyers with good intentions who do not know what the results have been traded, but with this discussion regarding immovable objects it is very difficult to see if the buyer has good intentions.

Keyword : Legal Protection, Good Faith Principles, Justice.

RINGKASAN

KEADILAN DALAM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH YANG BERITIKAD BAIK

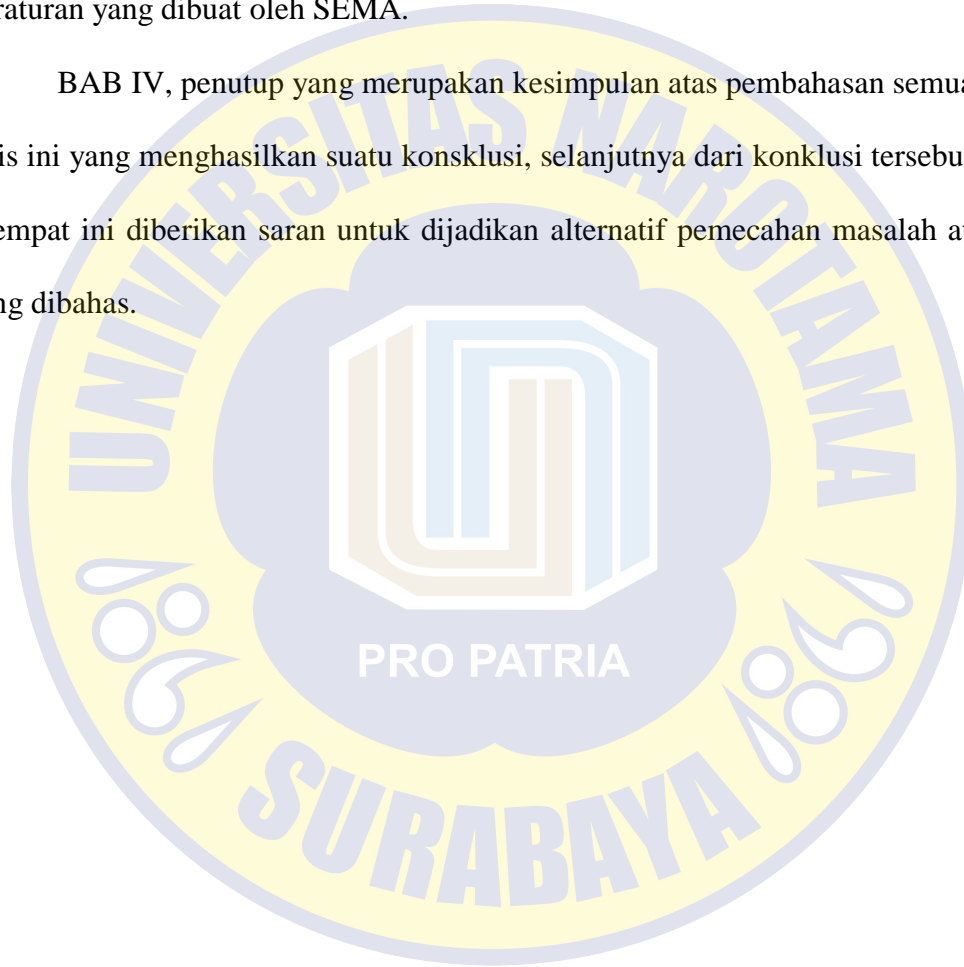
Tesis ini dibagi dalam 4 bab atau bagian sebagai berikut :

BAB I, pendahuluan, yang menguraikan latar belakang pemikiran dasar dari penulis mengenai fakta hukum atau isu hukum yang akan diteliti. Isu hukum yang timbul dari fakta hukum tersebut kemudian dirumuskan ke dalam rumusan masalah. Setelah ditetapkan rumusan masalah, timbul tujuan dan manfaat penelitian yang akan dirasakan bagi kepentingan akademis dan kepentingan praktisi. Kemudian diterangkan metode penelitian yang digunakan peneliti untuk menganalisis guna menentukan hasil penelitian. Setelah itu sistematika penulisan yang menjelaskan gambaran umum dari penelitian yang akan ditulis oleh penulis.

BAB II, koherensi asas keadilan dengan perlindungan hukum pembeli beritikad baik. Bab ini mengulas sekaligus menjawab rumusan masalah pertama. Hasil analisis bab kedua ini adalah bahwa koherensi asas keadilan dengan perlindungan hukum pembeli beritikad baik yang merupakan untuk pembeli yang tidak mengetahui mengenai cacat tersembunyi pada barang dalam hal ini tanah yang dibeli dapat menuntut pembatalan persetujuan disertai dengan permintaan penggantian kerugian termasuk biaya dan bunga, namun menurut SEMA nomor 7 tahun 2012 perlindungan diberikan kepada pembeli yang memperoleh hak atas tanah yang sama sekali tidak menduga bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak untuk menjual, dianggap sebagai pembeli beritikad baik yang patut dilindungi.

BAB III, upaya hukum bagi pemilik tanah terhadap pengembalian tanahnya. Hasil analisis bab kedua ini bahwa upaya hukum bagi pemilik tanah terhadap pengembalian tanahnya adalah melalui litigasi yang dimana proses penyelesaian sengketa tanah tersebut memakai proses melalui pengadilan sebagai jalur untuk menentukan pengembalian hak tanah yang dimiliki oleh penjual, namun dalam pengadilan mereka tetap dikalahkan dalam peraturan yang dibuat oleh SEMA.

BAB IV, penutup yang merupakan kesimpulan atas pembahasan semua bab dalam tesis ini yang menghasilkan suatu konklusi, selanjutnya dari konklusi tersebut dalam bab keempat ini diberikan saran untuk dijadikan alternatif pemecahan masalah atas masalah yang dibahas.



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Allah SWT atas segala Rahmat, Taufik dan Hidayah-Nya sehingga tesis dengan judul “KEADILAN DALAM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH YANG BERITIKAD BAIK” ini dapat terselesaikan dengan baik. Tesis ini disusun untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan dari Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.

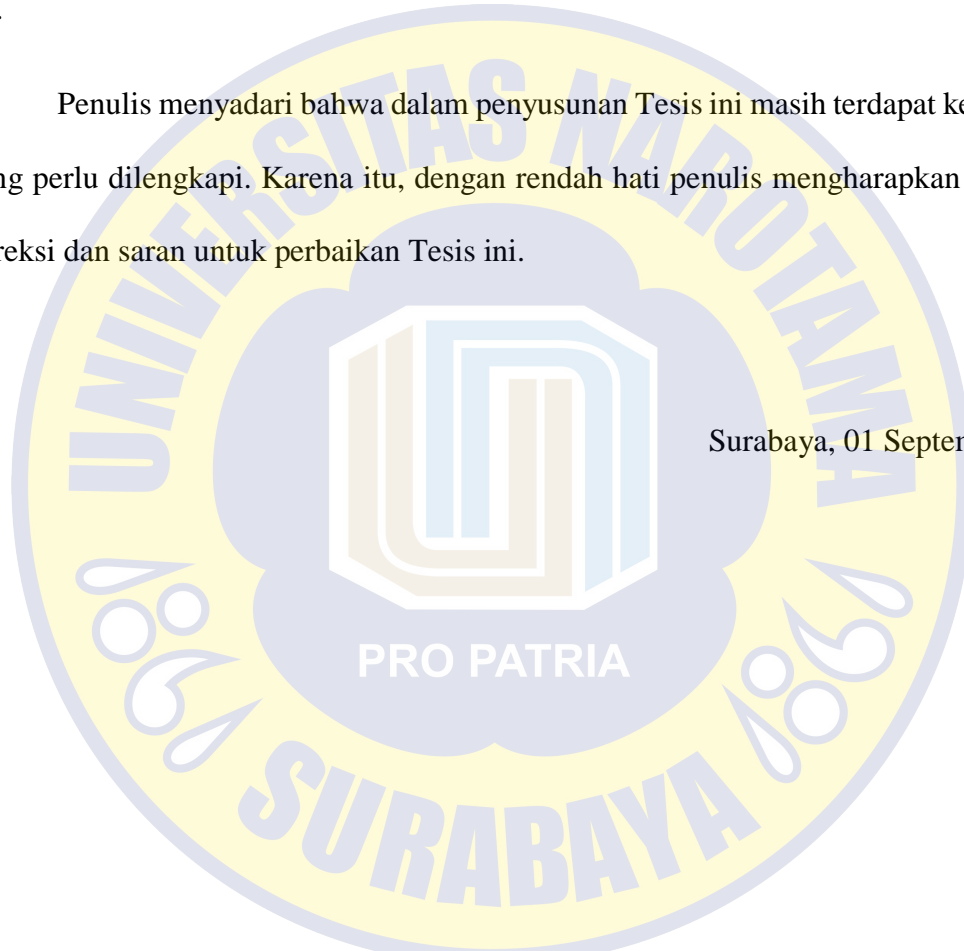
Penulis tesis ini tidak terlepas dari bantuan banyak pihak, untuk itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. Arasy Alimudin, S.E., M.M , selaku Rektor Universitas Narotama Surabaya.
2. Bapak Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H , selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
3. Bapak Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum , selaku Ketua Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
4. Bapak Dr. Miftahul Huda, S.H., M.H , selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing dan mengarahkan penulis selama penyusunan Tesis ini.
5. Seluruh Bapak/Ibu staf pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, dan telah banyak memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
6. Seluruh staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum yang telah banyak membantu penulis selama mengikuti perkuliahan dan penulis Tesis ini.

1. Kepada keluarga saya, Ibu saya Leli Musdalifa terimakasih atas doa yang tidak henti, dan untuk suami saya Erwin Krisna Dinata yang selalu support saya dalam menyelesaikan Tesis ini.
2. Teman-teman Mkn Universitas Narotama Surabaya angkatan XXI serta semua pihak yang telah membantu penulis tidak dapat saya sebutkan satu persatu pada kesempatan ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Tesis ini masih terdapat kekurangan yang perlu dilengkapi. Karena itu, dengan rendah hati penulis mengharapkan masukan, koreksi dan saran untuk perbaikan Tesis ini.

Surabaya, 01 September 2022



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSYARATAN GELAR	ii
LEMBAR PENGESAHAN PEMBIBING DAN KAPRODI	iii
LEMBAR PENGESAHAN PANITIA PENGUJI	iv
SURAT PERNYATAAN	v
ABSTRAK	vi
RINGKASAN	viii
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 LATAR BELAKANG	1
1.2 RUMUSAN MASALAH	8
1.3 TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN	8
1.3.1 TUJUAN PENELITIAN	8
1.3.2 MANFAAT PENELIIAN	9
1.4 ORISINALITAS PENELITIAN	10
1.5 TINJAUAN PUSTAKA	11
1.5.1 TEORI KEADILAN	11
1.5.2 TEORI KEPASTIAN HUKUM	13

1.5.3	TEORI NEGARA HUKUM	14
1.5.4	TEORI PERLINDUNGAN HUKUM	15
1.5.5	PRINSIP ITIKAD BAIK	16
1.6	METODE PENELITIAN	18
1.6.1	TIPE PENELITIAN	18
1.6.2	PENDEKATAN MASALAH	19
1.6.3	SUMBER BAHAN HUKUM	20
1.6.4	PROSEDUR PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN BAHAN HUKUM	21
1.6.5	ANALISA BAHAN HUKUM	21
1.7	SISTEMATIKA PENULISAN	22
BAB II KOHERENSI DARI ASAS KEADILAN DENGAN PERLINDUNGAN		
HUKUM PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK		24
2.1	HAK MILIK ATAS TANAH	24
2.1.1	NILAI HISTORIS	31
2.1.2	NILAI EKONOMIS	33
2.1.3	NILAI SOSIOLOGIS	35
2.2	ASAS KEADILAN DALAM PEMILIK TANAH	36
2.3	ASAS ITIKAD BAIK DALAM HUKUM PERDATA	40
2.4	PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK	42
2.4.1	PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK	
	DALAM	
	HUKUM PERDATA	43

2.4.2 PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM SEMA	46
BAB III UPAYA HUKUM BAGI PEMILIK TANAH TERHADAP PENGEMBALIAN TANAHNYA	49
3.1 BENTUK UPAYA HUKUM	49
3.1.1 NON LITIGASI	50
3.1.2 LITIGASI	53
3.2 GUGATAN PERDATA	55
3.2.1 KASUS DALAM PUTUSAN 137/Pdt.G/2003/PN.Mlg	55
3.2.2 KASUS DALAM PUTUSAN 617.K/Pdt/2010	57
3.3 TUNTUTAN PIDANA	60
3.3.1 KASUS DALAM PUTUSAN 564/K/Pid/2013 jo No. 10/Pid/2013/PT-MDN jo No. 268/Pid.B/2012/Pn-Bj	62
3.3.2 KASUS DALAM PUTUSAN Nomor 220/Pid.B/2014/PN.Sgi	63
BAB IV PENUTUP	67
4.1 KESIMPULAN	67
4.2 SARAN	68
DAFTAR PUSTAKA	