



**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI BERITIKAD BAIK  
DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
(STUDI KASUS PUTUSAN PERKARA  
No. 2732K/Pdt/2021 Jo. 539/Pdt.G/2018/PN.Smg)**

**TESIS**

**Disusun  
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh:  
Siti Amini, S.H.  
NPM : 201003741020589**

**Pembimbing :**

**Dr. Rr. Widyarini Indriasti W, S.H., M.Hum.**

**NIDN : 06 1308 6203**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2023**



**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI BERITIKAD BAIK  
DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
(STUDI KASUS PUTUSAN PERKARA  
No. 2732K/Pdt/2021 Jo. 539/Pdt.G/2018/PN.Smg)**

**TESIS**

**Disusun  
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh:  
Siti Amini, S.H.  
NPM : 201003741020589**

**Pembimbing**

**Dr. Rr. Widyarini Indriasti W, S.H., M.Hum.  
NIDN : 06 1308 6203**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2023**



**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI BERITIKAD BAIK  
DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
(STUDI KASUS PUTUSAN PERKARA  
No. 2732K/ Pdt/ 202 1 Jo. 539/Pdt.G/2018/PN.Smg)**

**TESIS**

Disusun  
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan

Penguji I

**Dr. Rr. Widyarini Indriasti W, S.H., M.Hum.**  
NIDN. 06 1308 6203

Penguji II

**Dr. Anggraeni Endah K., S.H., M.Hum.**  
NIDN. 0605106301

Penguji III

**Dr. Johan Erwin I, S.H., M.H.**  
NIDN. 0509116701

Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

**Dr. Sig. Fianto, S.H., M.Hum.**  
NIDN. 0613016201

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2023**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : SITI AMINI

NPM : 201003741020589

Program Studi : Magister Kenotariatan/S2

Judul : Perindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dalam Jual Beli Hak  
Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Perkara No. 2732K/Pdt/2021 Jo.  
539/Pdt.G/2018/PN. Smg).

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan untuk memperoleh kesarjanaaan baik strata satu, strata dua, dan atau strata tiga di suatu perguruan tinggi dan atau pendidikan lain, kecuali yang secara tertulis sumber yang diacu telah dijelaskan didalam tulisan daftar pustaka.

Apabila saya melanggar pernyataan tersebut, maka saya bersedia menerima saksi administratif sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, 20 Februari 2023

Penulis,



SEKALIH BIRU RUPIAH  
METERAI TEMPEL  
02AKX291461870

SITI AMINI, S.H.

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala pemberi segala macam nikmat kepada kita semua, sekalian yang memerintahkan kita untuk selalu ber-taqarrub dan senantiasa bersyukur kepada-Nya, dan mustahil tanpa rahmat dan karuniaNya penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul: **“Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Perkara No. 2732K/Pdt/2021 Jo. 539/Pdt.G/2018/PN. Smg)”**. Tak lupa shalawat dan salam semoga tercurah pada suri tauladan kita, manusia terbaik yang sempurna jalur nasabnya Nabi Muhammad Shallallahu ‘Alaihi wa Sallam.”

Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Universitas 17 Agustus 1945 Semarang. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan tesis ini dapat terselesaikan atas dukungan berbagai pihak dan dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih atas segala bimbingan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis dari awal sampai akhir penulisan khususnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr.Drs. Suparno,Msi selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Edy Lisdiyono,S.H.,M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
3. Bapak Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum selaku Ketua Progam Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

4. Ibu Dr. Rr. Widyarini Indriasti Wardani, S.H, M.Hum selaku dosen pembimbing tesis yang berkenan dengan sabar untuk meluangkan waktunya memberikan bimbingan, arahan dan diskusi dalam penulisan tesis ini hingga selesai.
5. Seluruh Bapak/Ibu dosen Magister Kenotariatan Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan pengetahuan, pengarahan dan ilmu yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
6. Seluruh staf dan karyawan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan bantuan administratif kepada penulis.
7. Teristimewa, Bapak Miran dan Ibu Kamsinah, sebagai kedua orangtua penulis, yang selalu memberikan semangat serta doa yang tak henti-hentinya kepada penulis, dan menjadi *support system* terbaik hingga penyelesaian tesis ini.
8. Teristimewa untuk suamiku Sulaiman, serta Syarah Nahjul Balaqoh Sulaiman dan Syahnas Nizza Nur Sulaiman, kedua putri penulis, yang telah memberikan semangat, dukungan moril, kehangatan dalam keluarga dan sekaligus menjadi *support system* terbaik hingga penyelesaian tesis ini.
9. Kelima saudaraku yang selalu memberikan semangat serta dukungan moril dan sekaligus menjadi *support system* terbaik hingga penyelesaian tesis ini.
10. Ibu Dwi Hastuti, S.H, M.Kn, selaku pimpinan tempat penulis bekerja, yang telah memberikan ilmu, dukungan, waktu luang untuk berdiskusi, serta memberikan motivasi dalam penulisan tesis ini hingga selesai.
11. Rekan-rekan Batch XVIII (18) Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang atas kelompok diskusi dan kekompakannya.

12. Semua pihak yang telah turut serta membantu dari awal sampai akhir penulisan tesis ini. Terima kasih untuk semuanya.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, namun penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi yang membutuhkan dan yang membacanya. Semoga Allah Subhanahu Wa Ta'ala selalu membimbing dan melindungi kita semua, Aamiin.

**Semarang, 20 Februari 2023**

**SITI AMINI, S.H.**

## ABSTRAK

Sengketa obyek jual beli berupa sertifikat hak milik dimana Pembeli yang beritikad baik telah dirugikan oleh pihak pemilik yang terdahulu meskipun tidak lagi memiliki hak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap Pembeli yang beritikad baik dalam proses Jual beli hak atas tanah. Dengan rumusan masalah : Bagaimana pertimbangan hukum Hakim bagi Pembeli yang Beritikad baik dalam Proses Jual beli Hak atas tanah ?, Bagaimana Akibat hukum bagi Pembeli yang beritikad baik dalam Proses Jual beli hak atas tanah ?, Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam proses jual beli hak atas tanah?, Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dibangun adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian, serta doktrin (ajaran). Untuk menemukan fakta-fakta hukum secara menyeluruh, wawancara dengan sumber informasi yaitu Notaris Dwi Hastuti sebagai Pihak Turut Tergugat V dalam perkara perdata Perkara No. 539/ Pdt.G/2018/PN.Smg., Pertimbangan hakim dalam memutus perkara No. 539/Pdt.G/2018/PN.smg, sudah tepat dan benar mengacu kepada SEMA No. 4 Tahun 2016 kemudian di kuatkan di tingkat banding maupun kasasi, oleh karena lemahnya penegakan hukum dalam melindungi hak dan kepentingan Pembeli yang beritikad baik yang mengharuskan untuk menempuh jalur peradilan demi mendapatkan kepastian hukum, sehingga mengakibatkan banyak kerugian yang harus ditanggung oleh Pembeli yang beritikad baik, dalam Implementasi hukumnya masih belum dapat secara maksimal melindungi pihak Pembeli yang beritikad baik tanpa menempuh jalur lembaga Peradilan (Litigasi) demi untuk membuktikan klasifikasi sebagai pembeli yang beritikad baik meskipun secara Undang-undang dan Peraturan Pemetintah sudah secara jelas dan tegas diatur.

**Kata Kunci:** Hak atas Tanah, Jual beli, Pembeli Yang beritikad baik,  
Perlindungan Hukum.

## ABSTRACT

The dispute over the object of sale and purchase is in the form of a certificate of ownership in which the Buyer in good faith has been harmed by the former owner even though he no longer has the right. This study aims to determine and analyze the legal protection of buyers who have good faith in the process of buying and selling land rights. With the formulation of the problem: What are the judge's legal considerations for buyers with good intentions in the process of buying and selling land rights?, What are the legal consequences for buyers with good intentions in the process of buying and selling land rights? land rights?, Normative legal research is legal research that places law as a building system of norms. The system of norms built is regarding principles, norms, rules of law, court decisions, agreements, and doctrines (teachings). to find legal facts as a whole, interviews with sources of information, namely Notary Dwi Hastuti as Co-Defendant V in the civil case Case No. 539/ Pdt.G/2018/PN.Smg, Judge's considerations in deciding case No. 539/Pdt.G/2018/PN.smg, it is correct and correct to refer to SEMA No. 4 of 2016 was then strengthened at the appeal and cassation level, due to weak law enforcement in protecting the rights and interests of buyers with good intentions which require them to take the court route in order to obtain legal certainty, resulting in many losses that must be borne by buyers with good intentions, in its legal implementation, it is still unable to optimally protect buyers with good intentions without going through the judicial institution (litigation) path in order to prove the classification as a buyer with good intentions even though the laws and government regulations have been clearly and firmly regulated.

**Keywords:** Land rights, Buying and selling, Buyers in good faith, Legal Protection.

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
HALAMAN JUDUL.....	
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KARYA ILMIAH.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
<b>BAB I</b>	
PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	11
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Kerangka Pemikiran.....	14
F. Metode Penelitian .....	15
1. Metode Pendekatan .....	15
2. Spesifikasi Penelitian.....	15
3. Sumber dan Jenis Data.....	15
4. Metode Pengumpulan Data.....	16
5. Teknik Analisis Data.....	17
<b>BAB II</b>	
TINJAUAN PUSTAKA .....	18
A. Perlindungan Hukum .....	18
B. Tinjauan Tentang Asas Itikad Baik.....	21
C. Pengertian Tentang Tanah dan Hak Atas Tanah Sebelum dan Sesudah UUPA.....	24

D. Pengertian Jual Beli Tanah dan Prosedur Jual Beli Tanah .....	34
E. Pengertian PPAT dan Notaris .....	49

### **BAB III**

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	53
A. Pertimbangan Hukum Hakim Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik..... Dalam Proses Jual Beli Hak Atas Tanah .....	53
1.Pertimbangan Hukum Hakim dan Putusan Hakim .....	53
2.Duduk Perkara dan Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Perkara.... No. 539/Pdt.G/2018/PN.Smg .....	58
3.Analisis Pertimbangan Hakim dan Putusan.....	82
B. Akibat Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Proses..... Jual Beli Hak Atas Tanah.....	87
1.Kriteria Pembeli Beritikad Baik.....	87
2.Analisis Pada Perkara No. 539/Pdt.G/2018/PN.Smg.....	97
C. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam. Proses Jual Beli Hak Atas Tanah.....	105
Analisis Dalam Perkara No. 539/Pdt.G/2018/PN.Smg, Terkait Dengan Perlindungan Hukum Pembeli Yang Beritikad Baik .....	112

### **BAB IV**

PENUTUP.....	116
A. Kesimpulan.....	116
B. Saran.....	117
DAFTAR PUSTAKA .....	