

## ABSTRAK

Pada dasarnya sebagai negara hukum, negara Indonesia menjaminadanya pengakuan, penghargaan, dan perlindungan bagi hak milik atas tanah. Namun demikian hal ini tidak berjalan baik dalam kenyataannya, hal ini karena budaya hukum masyarakat yang kerap kali tidak mengindahkan undang-undang yang ada. Keadaan demikian dapat terlihat dengan berbagai macam sengketa tanah antara pembeli dan penjual atau pembeli dengan pihak ketiga yang berkaitan dengan penjual tanah.

Sehingga penelitian disertasi ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang beritikad baik selama ini, mengetahui dan menganalisis sebab atau faktor – faktor yang mengakibatkan perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang beritikad baik belum mencerminkan rasa keadilan, menemukan rekonstruksi perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang beritikad baik berbasis nilai keadilan. Adapun metode yang digunakan dalam disertasi ini ialah yuridis sosiologis. Paradigma dalam penelitian ini ialah positivisme. Teori yang digunakan dalam disertasi ini ialah teori keadilan sebagai *grand theory*, teori system hukum sebagai *middle ranged theory*, dan teori tujuan hukum sebagai *applied theory*.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan ditemukan fakta bahwa perlindungan terhadap pembeli yang telah melakukan pelunasan dalam jual beli tanah yang bermasalah belum berkeadilan hal ini dikarenakan budaya hukum dari penjual yang kerap kali tidak jujur terkait status tanah, dan adanya pihak ketiga yang berkaitan dengan penjual yang ikut menuntut hak-hak atas suatu tanah yang juga ikut merugikan pihak pembeli. Adanya upaya melalui peradilan pada perkembangannya cukup lama dan mahal.

Adapun faktor yang mempengaruhi dalam persoalan perlindungan pembeli pada jual beli tanah yang bermasalah ialah faktor budaya hukum dimana pihak penjual kerap kali tidak jujur tentang status tanah adanya pihak ketiga yang berkaitan dengan penjual yang ikut menuntut hak-hak atas suatu tanah yang juga ikut merugikan pihak pembeli. Faktor penegakan hukum dimana belum adanya informasi yang lengkap dan mudah diakses masyarakat terkait data kepemilikan tanah. Belum adanya pengawasan terkait perlindungan konsumen dalam transaksi jual beli tanah.

Sehingga perlu dibuat peraturan khusus secara teknis terkait pengawasan dari jual beli tanah yang ada, dimana pada peraturan teknis tersebut perlu diatur beberapa hal yaitu: 1) Perlu adanya lembaga kemitraan yang secara progresif mampu melakukan pengawasan, pencegahan. 2) Perlu diatur jenis-jenis sanksi administratif, sanksi perdata, dan pidana terhadap penjual tanah yang memiliki etiket buruk yang mengakibatkan kerugian bagi pembeli tanah dalam jual beli tanah yang bermasalah. 3) Perlu diatur adanya pendampingan konsumen dalam proses jual beli tanah.

Kata Kunci: Itikat Baik, Nilai Keadilan, Perlindungan Hukum, Pembeli Tanah, Rekonstruksi.