

RINGKASAN

A. Pendahuluan

Subyek jual beli tanah, ada 4 syarat mengenai sahnya suatu perjanjian jual beli hak atas tanah, yaitu:

1. Syarat sepakat yang mengikat dirinya (edua pihak sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli yang mutlak)
2. Syarat cakap (pihak yang sudah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada dibawah pengampuan)
3. Syarat hal tertentu (mengenai luas tanah, letaknya, sertifikat, hak yang melekat)
4. Syarat sebab yang hal (isi dan tujuan dalam perjanjian itu harus jelas dan berdasarkan atas keinginan kedua belah pihak)

Adanya perpindahan hak milik atas tanah, maka pemilik yang baru akan mendapatkan tanah hak miliknya dan wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat, yang sebelumnya dibuat dahulu aktanya dihadapan PPAT. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya (kecuali lelang) hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Suatu akta autentik jual beli dapat dibatalkan oleh Pengadilan Negeri apabila ada pembuktian yang mengatakan bahwa Akta autentik jual beli ternyata dibuat mengandung cacat hukum melalui pemeriksaan di persidangan. Oleh karena mengenai bagaimana akta jual beli dibatalkan karena mengandung cacat hukum yang harus dibuktikan di pengadilan.

Terjadinya masalah-masalah dalam peralihan hak atas tanah yang terjadi seringkali merugikan pembeli tanah yang beritikad baik karena hak –hak nya tidak terpenuhi padahal sudah melaksanakan segala kewajibannya. Maka untuk mendapatkan hak – haknya pembeli yang beritikad baik ini harus menempuh jalur hukum yang panjang, menghabiskan waktu dan biaya tambahan sebagaimana contoh beberapa perkara sengketa jual beli tanah di bawah ini

1. Perkara nomor 48/Pdt.G/2018/PN Kds dalam hal ini pembeli tanah yang beritikad baik harus meenempuh jalur eksekusi di Pengadilan Negeri Kudus untuk mendapatkan haknya dikarenakan pemilik sebelumnya tidak mau menyerahkan peenguasaan tanah yang sudah dijual¹.

¹ http://sipp.pn-kudus.go.id/index.php/detil_perkara diakses pada tanggal 15 Februari 2020.

2. Perkara nomor 4/Pdt.G/2019/PN Kds dalam hal ini pemilik tanah sebelumnya menggugat pembeli yang beritikad baik dengan merencanakan perbuatan melawan hukum yang seakan- akan dilakukan pada saat transaksi jual beli tanah tersebut dengan harapan pengadilan dapat membatalkan sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan nasional. Namun fakta persidangan membuktikan bahwa penggugat hanya merekayasa cerita dan dalam hal ini pengadilan Negeri Kudus memutuskan gugataan tidak dapat diterima dan menghukum penggugat untuk membayar biaya persidangan².
 3. Perkara nomor 14/Pdt.G/2018/PN Kds dalam hal ini penggugat aadalah pembeli yang beritikad baik yang sudah melaksanakan segala kewajibanya dalam proses jual beli tanah akan tetapi penjual tidak mau menyerahkan obyek tanah yang diperjual belikan sehingga pembeli yang beritikad baik harus melayangkan gugatan ke Pengadilan Negeri Kudus Untuk dapat mendapatkan hak nya. Pengadilan Negeri Kudus mengabulkan sebagian gugatan dan menyatakan penggugat adalah pemilik sah atas tanaah tersebut³.
- Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul Rekonstruksi Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Beriktikad Baik Berbasis Nilai Keadilan.

B. Persoalan Yang Dibahas

Persoalan yang hendak dibahas dalam disertasi ini ialah terkait perlindungan hukum bagi pembeli tanah dalam jual beli tanah yang selama ini belum berkeadilan.

C. Metode Yang Digunakan

Metode yang digunakan dalam penelitain ini ialah metode yuridis normative dimana penelitian mengkaji norma dan ketentuan antar peraturan hukum yang ada.

D. Pembahasan

1. Pelaksanaan Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli Tanah Saat Ini

Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa :

² http://sipp.pn-kudus.go.id/index.php/detil_perkara diakses pada tanggal 15 Februari 2020.

³ http://sipp.pn-kudus.go.id/index.php/detil_perkara diakses pada tanggal 15 Februari 2020.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dipahami bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi yaitu sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi termasuk di dalamnya bangunan atau bendabenda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Selanjutnya ayat (2) menegaskan bahwa meskipun secara kepemilikan hak atas tanah hanya atas permukaan bumi, penggunaannya selain atas tanah itu sendiri, juga atas permukaan bumi, air dan ruang angkasa di atasnya. Yang dimaksud hak atas tanah, adalah hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria khususnya hak atas tanah primer.⁴

⁴ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 1.

Pada perkembangannya jual beli tanah belumlah mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi pihak pembeli tanah. Hal ini dikarenakan masih banyaknya berbagai kasus pelanggaran hukum pada transaksi jual beli tanah yang banyak merugikan pihak pembeli. Sudarman selaku pihak pembeli yang berasal dari Kota Kudus menjelaskan bahwa pihaknya merasa dirugikan dalam transaksi jual beli tanah yang dimana sertifikat tanah yang diberikan padanya ternyata terdapat beberapa ahli waris yang secara hukum waris memiliki hak di atas satu bidang tanah yang telah dibayar olehnya. Pada awal dirinya tidak mengetahui bahwa tanah yang telah dibelinya ternyata terdapat sengketa perebutan harta waris di atasnya. Sudarman yang membeli dari salah seorang ahli waris mengetahui bahwa bidang tanah tersebut tidak melekat hak waris lebih dari satu orang ahli waris. Akibat adanya penjualan tanah secara sepihak oleh salah seorang ahli waris padanya, akibatnya Sudarman harus berhadapan dengan persoalan sengketa tanah yang juga harus mengeluarkan biaya besar, padahal tanah sengketa tersebut telah dibayarnya lunas.⁵

Kemudian di wilayah Demak terdapat kasus sengketa tanah antara pihak pembeli dengan pihak yang mendiami tanah tersebut. Pada awalnya Bambang menjual sebidang tanah di wilayah Wedung seluar 200m persegi, diketahui bahwa di atas tanah Bambang tersebut dihuni oleh Jatmiko yang pada awalnya telah diizinkan oleh Soeprodo selaku pewaris dan orang tua dari Bambang, Bambang yang membutuhkan sejumlah dana guna membiayai anaknya sekolah pun menjual tanah waris tersebut. Setelah tanah tersebut di beli oleh Markum dengan harga 250 juta rupiah, Jatmiko yang mendiami tanah milik Bambang yang telah dijual kepada Markum pun enggan untuk berpindah. Hal ini mengakibatkan Markum pun kesulitan untuk memfungsikan tanah yang telah dibelinya dari Bambang. Berbagai cara kekeluargaan telah ditempuh Markum untuk meminta Jatmiko pindah dari tanah yang telah dibelinya dari Bambang. Namun hal itu gagal. Akhirnya Markum pun mengambil jalan

⁵ Sudarman, Wawancara pribadi dengan pihak pembeli tanah waris yang dirugikan akibat sengketa tanah waris di Kota Kudus pada 10 Agustus 2020.

penyelesaian secara keperdataan di Pengadilan. Penyelesaian ini lama dan dengan biaya tinggi pula.⁶

Kemudian kasus berikutnya terjadi di Kedung Jati, Kabupaten Grobogan. Pada tahun 1998 Suryatno membeli sebidang tanah sawah dengan harga Rp. 50.000.000,- kepada Wanto Khoirun yang merupakan ayah angkatnya. Setelah Wanto Khoirun meninggal dunia pada tahun 2019, Suryatno memberikan hak kepada Binti selaku anak perempuannya untuk mengambil hak atas tanah yang telah dibelinya kepada Wanto, dikarenakan jual beli tidak disertai dengan penyerahan surat leter D pada saat transaksi jual beli tanah antara Suryatno dan Wanto, akhirnya Yuli selaku anak dari Wanto tidak bersedia menyerahkan surat leter D tanah yang telah dibeli oleh Suryatno kepada Wanto, Yuli juga tidak mengakui telah adanya pembayaran uang guna pembelian tanah oleh Suryatno kepada ayahnya. Binti yang merasa dirugikan pun mengambil jalan hukum ke pengadilan namun ditolak karena perjanjian jual beli tidak disertai adanya kuintansi dan kontrak jual beli antar pihak.⁷

Sehingga jelas terlihat bahwa kerap kali pihak penjual maupun pihak yang berkepentingan terhadap suatu tanah yang diperjual belikan kerap kali tidak memiliki etikad yang baik. Asas etikad baik (*good faith*) menurut Subekti merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian.⁸ Selanjutnya Subekti berpendapat bahwa perjanjian dengan etikad baik adalah melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.⁹ Kewajiban untuk melaksanakan kontrak berdasarkan etikad baik sudah diakui secara universal dalam prinsip hukum kontrak internasional. Pengakuan secara internasional tersebut terdapat konsideran Konvensi Wina

⁶ Markum, wawancara dengan pihak yang dirugikan dari adanya jual beli tanah akibat adanya hak bermukim dari pihak ketiga di atas tanah yang dijual di Daerah Wedung, Kabupaten Demak, pada 11 Agustus 2020.

⁷ Binti, wawancara dengan pihak yang dirugikan dari adanya jual beli tanah akibat adanya hak bermukim dari pihak ketiga di atas tanah yang dijual di Daerah Kedung Jati, Kabupaten Grobogan, pada 14 Agustus 2020.

⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Cet.XXVIII, Jakarta, 1996., hlm.4

⁹ *Ibid*, hlm.5

1969 dimana disebutkan: ”*The principles of free consent and of good faith and the pacta sunt servanda rule are universally recognized*”. Selain itu dalam UNIDROIT (*The International Institute for the Unification of Private Law*) Pasal 1.7. dinyatakan “*each party must act in accordance with good faith and fair dealing in international trade*” and “*the parties may not exclude or limit their duty*”.¹⁰ Berdasarkan hal tersebut maka asas itikad baik merupakan prinsip universal yang wajib diterapkan pada setiap perjanjian.

Dalam *Black’s Law Dictionary* dijelaskan bahwa itikad baik (*good faith*) adalah: “*A state of mind consisting in (1) honesty in belief or purpose, (2) faithfulness to one’s duty or obligation, (3) observance of reasonable commercial standards of fair dealing in a given trade or business, or (4) absence of intent to defraud or to seek unconscionable advantage.*”¹¹

Pengertian mengenai itikad baik/*good faith* dalam kontrak secara jelas dipaparkan dalam Simposium Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) yang menentukan bahwa itikad baik hendaknya diartikan sebagai berikut:¹²

1. Kejujuran dalam membuat kontrak;
2. Pada tahap pembuatan ditekankan, apabila kontrak dibuat di hadapan pejabat, para pihak dianggap beritikad baik (meskipun ada juga pendapat yang menyatakan keberatannya);
3. Sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan apa yang telah disepakati dalam kontrak, semata-mata bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak tersebut.

¹⁰ Cindawati, *Prinsip Good Faith (Itikad Baik) dalam Kontrak Bisnis Internasional*, Mimbar Hukum, Vol.26 No.2, Juni 2014, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2014, hlm.191

¹¹ Henry Cambell Blacks, *Black’s Law Dictionary*, 4th Edition, St. Paul, Minnesota, USA, West Publishing Co, 1984, hlm.713

¹² Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Simposium Hukum Perdata Nasional, Kerjasama Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 21-23 Desember 1981. dalam Agus Yudha Hernoko, *Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Lakhsang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 141.

Berdasarkan pengertian itikad baik dalam kontrak/perjanjian tersebut maka unsur yang utama adalah kejujuran. Kejujuran para pihak dalam perjanjian ini meliputi pada kejujuran atas identitas diri dan kejujuran atas kehendak dan tujuan para pihak. Kejujuran adalah unsur yang utama dalam pembuatan perjanjian/kontrak karena ketidakjujuran salah satu pihak dalam perjanjian/kontrak dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak lainnya. Yang pertama, sebagai ilustrasi ada salah satu pihak yang tidak jujur dalam awal pembuatan perjanjian, mengenai identitasnya, tentunya kemungkinan besar tidak akan melaksanakan isi perjanjian karena tujuan awalnya semata-mata ingin mendapatkan prestasi dari pihak lain namun sebaliknya dirinya tidak melaksanakan prestasinya. Yang kedua, para pihak tidak jujur sejak awal akan tujuan perjanjian/kontrak dibuat. Sebagai ilustrasi si A berutang kepada si B, si A belum dapat melunasi utangnya sesuai dengan jadwal kepada si B maka si A beritikad menjaminkan asetnya kepada si B, namun bukannya para pihak membuat perjanjian hutang dengan perjanjian jaminan melalui fidusia ataupun hak tanggungan, melainkan para pihak membuat perjanjian pengikatan jual beli dengan pilihan pembelian kembali (*buyback*). Ilustrasi tersebut menunjukkan bahwa para pihak tidak jujur dalam tujuan pembuatan kontrak/perjanjian karena perjanjian yang dibuat tidak sesuai dengan tujuan yang sebenarnya. Perjanjian tersebut secara hukum telah batal dan dengan batalnya perjanjian tersebut maka tentunya merugikan para pihak dalam perjanjian tersebut.

Pengertian itikad baik dalam Simposium Hukum Perdata Nasional tersebut sejalan dengan pendapat J.M.Van Dunne dimana dalam 3 fase perjanjian yaitu: *pre contractuale*, *contractuale fase*, dan *postcontractuale fase*, asas itikad baik harus melekat pada setiap fase perjanjian tersebut.¹³ Berkaitan dengan fase perjanjian tersebut, masing-masing terdapat akibat hukum yang berbeda apabila dalam ada itikad tidak baik. Adanya itikad tidak

¹³ J.M. Van Dunne dalam Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm.118

baik dalam fase sebelum pembuatan kontrak (*pre contractuale*) dapat berakibat dituntutnya pihak yang beritikad tidak baik tersebut tidak hanya secara perdata namun juga secara pidana. Teori ini digunakan untuk menggali dan menganalisis serta mendeskripsikan pelaksanaan etika bisnis yang baik dalam pelaksanaan kontrak elektronik di bidang usaha investasi komoditi berjangka yang dilakukan oleh nasabah dan perusahaan pialang berjangka di Indonesia.

Berbagai kasus di atas jelas mengakibatkan tidak adanya jaminan hukum yang jelas terkait perlindungan hukum bagi pembeli tanah selama ini. Hal ini mengakibatkan ketidakadilan hukum. Keadilan yang memanusiakan manusia, atau keadilan yang *ngewongke wong*.¹⁴ Seperti diketahui, imperium hukum adalah imperium akal budi, karsa dan rasa seorang anak manusia, dimana pun dia berada menjalani kehidupannya. Hal ini sejalan dengan prinsip dalam teori keadilan bermartabat yang peduli dalam memanfaatkan kesempatan yang diberikan Tuhan kepadanya untuk membantu sesamanya melalui kegiatan berpikir; memanusiakan manusia atau *ngewongke wong*.¹⁵ Berbagai kasus di atas jelas telah mengakibatkan sisi keadilan dan hak asasi manusia bagi pembeli tanah yang telah mengutamakan etiket baik dalam jual beli tanah.

2. Rekonstruksi Perlindungan Konsumen Pada Jual Beli Tanah Yang Berbasis Nilai Keadilan

Tujuan hukum menurut Islam pada dasarnya diatur dalam prinsip *maqsid al-Syariah*, pada prinsip *maqsid al-Syariah* dijelaskan bahwa hukum harus mampu melindungi lima hal, adapun lima hal tersebut adalah:¹⁶

- 1) Agama;
- 2) Akal;

¹⁴ Teguh Prasetyo, 2015, *Keadilan Bermartabat, Perspektif Teori Hukum*, Nusamedia, Bandung hlm. 2

¹⁵ *Ibid*, hlm. 22.

¹⁶ *Ibid*, hlm. 48.

- 3) Jiwa;
- 4) Harta benda;
- 5) Keturunan.

Kemudian mewujudkan keadilan, keadilan menurut Islam dalam hal ini adalah mempersamakan sesuatu dengan hal yang lainnya baik secara nilai maupun secara ukuran sehingga tidak berat sebelah atau berpihak anantara satu dengan yang lainnya. Selanjutnya adil juga memiliki makna berpihak kepada kebenaran.¹⁷ Pada dasarnya Allah SWT disebut sebagai “Yang Maha Adil dan Bijaksana terhadap hamba-Nya, artinya bahwa segala perbuatan manusia tidak akan mempengaruhi keadilan Allah SWT, baik dan buruknya perbuatan manusia justru akan menerima balannya sendiri-sendiri. Hal ini dapat terlihat dalam Quran Surat 41 Ayat 46 yang menyatakan bahwa “barangsiapa yang mengerjakan amal yang saleh maka pahalanya untuk dirinya dan barang siapa yang mengerjakan perbuatan jahat, maka dosanya untuk dirinya sendiri, dan tidak sekali-kali Rabb-mu menganiaya hamba-hamba-Nya”.¹⁸ Sementara itu *Jumhur Ulama* sepakat menyatakan bahwa seluruh sahabat Nabi SAW adalah adil dan tidak perlu dibahas keadilan para sahabat Nabi SAW yang dapat dilihat dalam periwayatan Hadist.¹⁹

Berdasarkan berbagai macam penjelasan yang ada di atas gterlihat jelas bahwasannya terjadi suatu keterkaitan erat antara tujuan hukum menurut Islam, tujuan hukum pertanahan, dan tujuan hukum dalam konteks tujuan negara sebagaimana yang tercantum dalam Alinea Keempat Pembukaan UUD NRI 1945. keterkaitan tesebut yaitu keterkaitan dalam hal kesamaan dalam adanya amanat baik pada tujuan hukum menurut Islam, menurut hukum pertanahan, dan hukum nasional bahwa nilai agama dan kemnusiaan serta kedilan perlu diserap dalam politik hukum nasional, dengan kata lain bahwa politik hukum nasional perlu bertumpu pada Pancasila yang merupakan

¹⁷ *Ibid*, hlm. 51.

¹⁸ Tohaputra Ahmad, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, CV. As Syifa, Semarang, 2000, hlm. 185.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 1072

kristalisasi dari amanat-amanat tersebut yang lahir dari budaya dan nilai-nilai masyarakat secara dinamis. Belum terjaminnya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang bermasalah pada akhirnya akan menciderai prinsip tujuan hukum menurut Islam dan sekaligus amanat Pancasila dan UUD NRI 1945, hal ini sudah barang tentu akan melanggar keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. berikut akan dijelaskan terkait rekonstruksi hukum perlindungan pembeli tanah dalam jual beli tanah:

KETENTUAN SEBELUM DIREKONSTRUKSI	KELEMAHAN-KELEMAHAN	KETENTUAN SETELAH DIREKONSTRUKSI
<p>Pasal 52 UUPA No. 5 Tahun 1960:</p> <p>(1) Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam pasal 15 dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-</p> <p>(2) Peraturan Pemerintah dan peraturan perundangan yang dimaksud</p>	<p>Belum adanya pidana terhadap pelaku pelanggaran hukum terkait perjanjian jual beli tanah yang pada akhirnya hal itu dapat merugikan pembeli tanah yang telah melunasi pembayaran jual beli tanah yang ada.</p>	<p>Masukan: perlu adanya ancaman pidana bagi pelaku pelanggaran perjanjian jual beli tanah yang telah dilunasi pembayarannya agar pelaku memiliki efek jera dan pembeli memiliki perlindungan hukum yang jelas dalam jual beli tanah.</p> <p>Pasal 52 UUPA No. 5 Tahun 1960:</p> <p>(1) Sama</p> <p>(2) Sama</p> <p>(3) Setiap orang yang melakukan kecurangan dalam jual beli tanah sehingga merugikan pihak pembeli tanah yang telah</p>

<p>dalam pasal 19, 22, 24, 26 ayat (1), 46, 47, 48, 49 ayat (3) dan 50 ayat (2) dapat memberikan ancaman pidana atas pelanggaran peraturannya dengan hukuman kurungan selamalamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-. (3) Tindak pidana dalam ayat (1) dan (2) pasal ini adalah pelanggaran.</p>		<p>melunasi pembayaran biaya jual beli tanah dapat dipidana penjara selama 10 tahun dan denda sebesar Rp. 100.000.000,-.</p>
--	--	--

E. Simpulan

1. 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 terkakit 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.

2. Akibat Belum terjaminnya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang bermasalah pada akhirnya akan menciderai prinsip tujuan hukum menurut Islam dan sekaligus amanat Pancasila dan UUD NRI 1945, hal ini sudah barang tentu akan melanggar keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.