

## ABSTRAK

Perjanjian jual beli tanah dengan sistem pembayaran bertahap yang lazim dipraktikkan secara informal di Desa Umanen Lauwalu, Kabupaten Malaka, Nusa Tenggara Timur menimbulkan kerentanan hukum serius bagi penjual ketika pembeli melakukan wanprestasi. Penelitian ini bertujuan menganalisis pengaturan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah bertahap menurut peraturan perundang-undangan Indonesia serta praktik perlindungan hukum bagi para pihak ditinjau dari aspek hukum perdata, menggunakan pendekatan yuridisnormatif dan yuridis sosiologis dengan data diperoleh melalui wawancara dan studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa KUHPperdata berkedudukan sebagai *lex generalis* yang mengatur syarat sahnya perjanjian, somasi, dan akibat hukum wanprestasi, sedangkan hukum adat lokal berfungsi sebagai *lex specialis* dalam tata cara jual beli tanah di komunitas setempat; perlindungan hukum bagi penjual bersifat dualistis, di mana jalur hukum positif sulit diakses akibat lemahnya alat bukti, sementara mekanisme rembuk adat lebih efektif secara sosial namun tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Penelitian ini menyimpulkan perlunya pendekatan integratif yang menyinergikan hukum positif nasional dengan hukum adat lokal melalui formalisasi perjanjian, pendampingan hukum, dan pemberdayaan lembaga adat dalam penyelesaian sengketa.

**Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Wanprestasi, Perjanjian Jual Beli Tanah.**