

ABSTRAK

Perjanjian jual beli tanah dalam praktik masyarakat tidak selalu dilakukan melalui akta autentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melainkan sering dilakukan dalam bentuk perjanjian di bawah tangan. Kondisi ini berpotensi menimbulkan permasalahan hukum apabila penjual kemudian mengalihkan objek tanah yang sama kepada pihak ketiga sebelum kewajibannya kepada pembeli pertama dipenuhi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan menurut hukum perdata serta mengkaji akibat hukum wanprestasi berupa pengalihan tanah kepada pihak ketiga ketika para pihak masih terikat dalam perjanjian tersebut. Dalam mendukung adanya penelitian ini maka metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual melalui studi kepustakaan sebagai media analisis untuk menjawab persoalan yang ada. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah di bawah tangan tetap sah sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Namun perjanjian tersebut hanya menimbulkan hubungan hukum yang bersifat obligatoir dan belum mengakibatkan peralihan hak atas tanah sebelum dibuat Akta Jual Beli oleh PPAT dan didaftarkan pada kantor pertanahan. Apabila penjual mengalihkan tanah kepada pihak ketiga, perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi yang menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata. Kedudukan pihak ketiga ditentukan oleh itikad baiknya apanya pihak ketiga yang beritikad buruk dapat dimintai pertanggungjawaban hukum, sedangkan pihak ketiga yang beritikad baik dan memperoleh hak melalui prosedur yang sah pada prinsipnya memperoleh perlindungan hukum.

Kata Kunci: *Wanprestasi, Jual Beli Tanah, Perjanjian di Bawah Tangan, Pihak Ketiga, Perlindungan Hukum*