

## ABSTRAK

Tanah perumahan yang diperoleh melalui kredit kepemilikan rumah (KPR) dapat dialihkan kepemilikannya melalui alih debitor dengan melibatkan bank dan PPAT. Praktiknya di masyarakat sering terjadi jual beli rumah KPR secara dibawah tangan. Seperti yang terjadi di Desa Sikapat Kabupaten Banyumas. Tri Agung sebagai debitor KPR-BTN menjual rumah KPR kepada Sutarso dan oleh Sutarso dijual kembali kepada Santi.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum serta perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pembeli kedua atas tanah perumahan KPR secara di bawah tangan di Desa Sikapat Kecamatan Sumbang Kabupaten Banyumas.

Metode pendekatan dalam penelitian ini yaitu yuridis empiris. Spesifikasi penelitian secara deskriptif analitis. Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder yang diolah serta dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian, akibat hukum bagi pembeli tanah perumahan KPR secara dibawah tangan adalah jual beli sah namun pembeli tidak dapat mengambil sertifikat di BTN karena yang tercatat di BTN adalah debitor sehingga pembeli tidak dapat melakukan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Perlindungan hukum terhadap kepemilikan dapat diperoleh melalui upaya hukum non litigasi berupa pembeli dengan debitor membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan litigasi berupa pembeli mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Banyumas.

**Kata kunci:** *perlindungan hukum, jual beli, KPR, dibawah tangan*