

## ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh masih maraknya praktik jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan secara lisan atau di bawah tangan tanpa memenuhi formalitas akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lemahnya dokumentasi yuridis ini menciptakan celah bagi terjadinya praktik *double verkoop*, yaitu penjualan objek tanah dan bangunan yang sama kepada lebih dari satu pembeli. Kompleksitas *double verkoop* semakin meningkat karena dapat terjadi dalam berbagai varian bentuk perjanjian, baik lisan, di bawah tangan, maupun kombinasi keduanya, serta dipengaruhi oleh faktor belum lunasnya pembayaran dan tindakan pembatalan sepihak oleh penjual. Kondisi ini menimbulkan kerugian baik bagi pembeli pertama yang uangnya tidak dikembalikan maupun pembeli kedua yang objeknya menjadi sengketa.

Penelitian ini mengangkat tiga rumusan masalah: pertama, bagaimana keabsahan jual beli objek tanah dan bangunan yang dilakukan secara lisan dan di bawah tangan dalam konstruksi *double verkoop*; kedua, bagaimana akibat hukum *double verkoop* bagi penjual, pembeli pertama, dan pembeli kedua; ketiga, bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli pertama dan pembeli kedua yang beritikad baik dalam sengketa *double verkoop*.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan analitis. Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan. Analisis bahan hukum dilakukan secara deskriptif-kualitatif dengan metode interpretasi dan sistematisasi hukum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: pertama, jual beli tanah dan bangunan secara lisan atau di bawah tangan tetap sah sebagai perjanjian dan mengikat para pihak sepanjang memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara, namun tidak memenuhi syarat formal untuk pendaftaran peralihan hak sehingga tidak dapat dibaliknama dan memiliki kelemahan dalam pembuktian. Kedua, *double verkoop* mengakibatkan penjual dapat dikualifikasikan melakukan wanprestasi sekaligus

perbuatan melawan hukum, pembeli pertama memiliki hak menuntut pengembalian uang dan ganti rugi, sedangkan pembeli kedua berhak atas pengembalian uang dan ganti rugi apabila objek tidak dapat diserahkan. Ketiga, perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik diberikan secara proporsional dengan mempertimbangkan kriteria itikad baik, prioritas waktu transaksi, penguasaan fisik objek, kelengkapan bukti, dan proporsi pembayaran.

Kata Kunci: *Double Verkoop*, Jual Beli Tanah, Akta PPAT, Perjanjian Lisan, Itikad Baik

## ABSTRACT

*This research is motivated by the widespread practice of buying and selling land and buildings conducted orally or under private hand without fulfilling the formalities of the deed of the Land Deed Official (PPAT) as required in Article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. This weak juridical documentation creates loopholes for the practice of double verkoop, namely the sale of the same land and building object to more than one buyer. The complexity of double verkoop increases as it can occur in various variants of agreement forms, whether oral, under private hand, or combinations of both, and is influenced by factors of unpaid payments and unilateral cancellation actions by the seller. This condition causes losses both for the first buyer whose money is not returned and for the second buyer whose object becomes disputed.*

*This research raises three problem formulations: first, what is the validity of the sale and purchase of land and buildings conducted orally and under private hand in the construction of double verkoop; second, what are the legal consequences of double verkoop for the seller, the first buyer, and the second buyer; third, what is the legal protection for the first buyer and the second buyer acting in good faith in double verkoop disputes over land and buildings.*

*This research is a normative legal research using statutory approach, conceptual approach, and analytical approach. The legal materials used consist of primary, secondary, and tertiary legal materials collected through library research. The analysis of legal materials is conducted descriptively-qualitatively with methods of legal interpretation and systematization.*

*The results of the research indicate that: first, the sale and purchase of land and buildings orally or under private hand remains valid as an agreement and binds the parties as long as it fulfills Article 1320 of the Indonesian Civil Code, but it does not meet the formal requirements for registration of rights transfer so it cannot be transferred and has weaknesses in evidentiary power. Second, double verkoop results in the seller being qualified as committing default as well as unlawful acts, the first buyer has the right to claim refund and compensation, while the second buyer is entitled to refund and compensation if the object cannot be delivered. Third, legal protection for buyers acting in good faith is provided proportionally by considering the criteria of good faith, priority of transaction time, physical control of the object, completeness of evidence, and proportion of payment.*

*Keywords: Double Verkoop, Sale and Purchase of Land, PPAT Deed, Oral Agreement, Good Faith*