

ABSTRAK

Suatu hak atas tanah dapat diperoleh dengan peralihan hak atas tanah menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat dilakukan melalui perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya yang dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Pemindahan hak atas tanah dengan jual beli paling sering dilakukan oleh masyarakat. Jual beli hak atas tanah baru dapat dilakukan apabila telah memenuhi syarat sahnya jual beli. Sering kali syarat-syarat jual beli tersebut tidak dapat terpenuhi dalam satu waktu sehingga merugikan para pihak yang hendak melakukan jual beli, maka diperlukan Akta Pengikatan Jual Beli untuk mengikat para pihak yang ingin melakukan jual beli.

Tujuan dilakukannya penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dibuat oleh Notaris dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 171/Pdt.G/2010/PN.SMG dan untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum Akta Pengikatan Jual Beli dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 171/Pdt.G/2010/PN.SMG mengenai keabsahan jual beli tanah dan status peralihan hak atas tanah.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian adalah *yuridis normatif* yaitu metode yang dapat digunakan dalam suatu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif.

Hasil dari penelitian ini yaitu kekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli yang dilakukan dihadapan Notaris dengan membuat Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) sehingga berbentuk suatu akta otentik. Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) yang merupakan suatu akta otentik memiliki kekuatan hukum yang kuat dan kekuatan pembuktian lahir. Jual beli yang berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli adalah sah menurut hukum karena telah memenuhi persyaratan jual beli berdasarkan Hukum Adat yang bersifat terang, tunai, dan riil. Sahnya jual beli menurut hukum Adat menimbulkan peralihan hak atas tanah kepada pembeli sebagai pemilik baru hak atas tanah tersebut namun untuk mendapatkan kekuatan hukum yang lebih kuat objek jual beli berupa tanah tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan dengan syarat akta PPAT untuk mendapatkan bukti kepemilikan hak atas tanah sesuai peraturan perundang-undangan.

Saran bagi Notaris sebagai salah satu pegawai yang berwenang membuat akta otentik diharapkan dapat mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembentuk undang-undang disarankan untuk membuat peraturan perundang-undangan tentang Akta Pengikatan Jual Beli dengan objek jual beli selain untuk perumahan. Masyarakat disarankan hendak berhati-hati dalam membuat Akta Pengikatan Jual Beli dari mulai isi, bentuk, dan para pihak.

Kata Kunci: *Perjanjian Jual Beli, Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Otentik, Peralihan Hak Atas Tanah*