

ABSTRAK

Pemindahan hak atas tanah melalui jual beli sudah sering terjadi menggunakan Akta Pengikatan Jual Beli sebagaimana pada kasus dalam penelitian ini yang diawali dengan adanya perjanjian hutang piutang dengan jaminan sebuah Sertipikat Hak Milik atas tanah. Tanpa sepengetahuan pemilik sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan, terhadap sertipikat tersebut telah dibuat Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa yang dijadikan dasar oleh salah satu pihak untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan jual beli hak atas tanah yang didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli serta upaya hukum yang dilakukan oleh pemilik hak atas tanah yang sebenarnya terhadap perbuatan hukum yang telah terjadi.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Pengumpulan data dilakukan dengan data primer berupa wawancara dan data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang kemudian dianalisis menggunakan metode kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan diketahui bahwa : 1) Jual beli hak atas tanah yang didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli tersebut tidak sah, karena Majelis Hakim telah membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli berikut Akta Kuasanya, sebab didalamnya terdapat unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam Putusan No. 54/Pdt.G/2020/PN.Unr. 2) Upaya hukum yang dilakukan oleh pemilik hak atas yakni membuat perjanjian/kesepakatan bahwa perjanjian hutang piutang masih tetap berjalan, dengan ketentuan bahwa setelah pelunasan hutang, terhadap sertipikat tersebut harus dilakukan pengembalian keadaan seperti semula, yakni kembali menjadi atas nama pemilik hak atas tanah yang sebenarnya.

Kesimpulan dari penulisan hukum ini adalah pemindahan hak atas tanah melalui jual beli dengan Akta Pengikatan Jual Beli yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum menjadi tidak sah atau tidak pernah terjadi.

Kata Kunci : *Jual Beli Hak atas Tanah, Akta Pengikatan Jual Beli*