

**Dampak Tidak Berlaku Mengikatnya Sebagian Akta Jual Beli Nomor 191/JB/BM/VIII/2004 Terhadap Objek Tanah Sengketa Dan Bangunan Perumahan Diatasnya (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 178/Pdt/2021/PT MKS) = The Impact Of The Partial Invalidity Of Ded Of Sale And Purchase Number 191/JB/BM/VIII/2004 On The Disputed Land And The Building Above It (Study Of The Makassar High Court Decision Number 178/Pdt/2021/PT/MKS)**

Sally Novita Nia, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920547547&lokasi=lokal>

---

Abstrak

Dalam konsep hukum tanah nasional di Indonesia, konsep jual beli tanah harus disertai dengan penerbitan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah. Berdasarkan jual beli tanah nasional, peran PPAT sangat diperlukan dalam pembuatan akta otentik. PPAT wajib membuat akta dengan menghadirkan kedua belah pihak dalam kegiatan jual beli tanah, yaitu pihak penjual dan pihak pembeli serta kuasanya apabila ada. Penelitian ini berdasarkan studi putusan nomor 178/PDT/2021/PT MKS. Adapun rumusan masalah yang dimuat dalam penelitian ini yaitu dampak tidak berlaku mengikatnya sebagian akta jual beli nomor 191/JB/BM/VIII/2004 atas objek tanah sengketa dan bangunan perumahan diatasnya dan bagaimana seharusnya putusan hakim terhadap kasus nomor 178/PDT/2021/PT MKS atas objek tanah hak milik yang belum terbayar lunas sepenuhnya namun telah diagunkan dan dibangun perumahan diatasnya. Adapun dampak dari tidak berlaku mengikatnya akta jual beli nomor 191/JB/BM/VIII/2004 tersebut akan dibuatnya akta jual beli baru oleh PPAT. Sedangkan seharusnya dalam putusan nomor 178/Pdt/2021/PT MKS tersebut akta jual beli dalam kasus ini harus dibatalkan secara keseluruhan bukan hanya sebagian. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu doktrinal dengan tipologi penelitian yang digunakan untuk menjawab pokok permasalahan adalah eksplanatoris deskriptif. Hasil akhir penelitian menyimpulkan bahwa akta otentik yang dibuat oleh PPAT dapat berubah menjadi tidak mengikatnya sebagian akta jual beli bagi sertipikat hak milik yang telah dicatatkan peralihan haknya di Badan Pertanahan Nasional dikarenakan adanya putusan yang inkrah.

.....In the concept of national land law in Indonesia, the concept of buying and selling land must be accompanied by the issuance of an authentic deed by the Land Deed Officer (PPAT). Based on national land buying and selling regulations, the role of a Land Deed Officer is crucial in creating authentic deeds The PPAT is obligated to create the deed by involving both parties in the land transaction, namely the seller and the buyer, as well as their representatives if applicable. This research is based on a study of decision number 178/PDT/2021/PT MKS. The formulation of the problem contained in this research is the impact of the non-binding of the sales and purchase deed number 191/JB/BM/VIII/2004 on the disputed land object and the residential buildings on it and how the judge's decision should be regarding case number 178/PDT/2021/PT MKS on the land object that is not fully paid but has been mortgaged and has housing built on it. The impact of the non-binding of the sales and purchase deed number 191/JB/BM/VIII/2004 will result in the creation of a new sales and purchase deed by the PPAT. Meanwhile, in decision number 178/Pdt/2021/PT MKS, the sale and purchase deed in this case must be canceled in its entirety, not just partially. The research method used in this study is doctrinal with the research typology used to answer the

main problem is descriptive explanatory. The final result of the study concluded that the authentic deed made by PPAT could turn into not binding part of the sale and purchase deed for the title certificate that had been reversed at the National Land Agency due to the judge's decision that is Inviolable (Inkracht Van Gewijsde).