## ABSTRAK

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Dimana memperoleh tanah pada umumnya melalui pemindahan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli, hibah, ataupun pertukaran. Jadi melalui pemindahan hak inilah si pemegang tanah yang baru memperoleh haknya atas tanah tersebut. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang seharusnya dilakukan dilakukan dihadapan pejabat yang berweanang yaitu PPAT. Tetapi karena beberapa alasan, kegiatan jual beli di bawah tangan masih banyak terjadi. Hal ini dapat memunculkan sengketa di kemudian hari dan dapat merugikan pihak pembeli.

Tujuan penulisan hukum ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan Hakim dalam memutus menolak gugatan Sutanto dalam perkara Nomor 2571K/Pdt/2013 serta untuk mengetahui akibat hukum jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT.

Dalam penulisan hukum ini, Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis normatif*, spesifikasi penelitiannya *deskriptif analitis*. Data yang digunakan adalah data sekunder berupa studi kepustakaan. Analisis data yang digunakan adalah analisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan permasalahan yang dibahas.

Dari hasil penelitian yang diperoleh yaitu Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan MA Nomor 2571K/Pdt/2013 memutus menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Sutanto dengan pertimbangan Majelis Hakim meneliti fakta-fakta hukum dalam persidangan, yaitu Ferdianus Soleh Dahlan dengan bukti surat dan saksi telah berhasil membuktikan kebenaran gugatannya bahwa 3 bidang tanah SHM No.195, No.194, dan No.168 yang menjadi objek sengketa adalah tanah milik Ferdianus Soleh Dahlan, maka permohonan kasasi yang diajukan Sutanto tersebut harus ditolak. Akibat hukum jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT yaitu dianggap tetap sah apabila memenuhi syarat materiil dan syarat formil dalam jual beli, tetapi dalam Perkara Nomor 2571K/Pdt/2013 jual beli tersebut dianggap tidak sah oleh Hakim Pengadilan Tinggi dan Hakim tingkat Kasasi, karena dalam perkara tersebut jual beli yang dilakukan Ferdianus Soleh Dahlan dengan Sutanto tanpa ada penyerahan, pelunasan, dan tidak dilakukan dihadapan PPAT.

Kesimpulan dari penulisan hukum ini, bahwa Majelis Hakim dalam memutus perkara di tingkat kasasi tidak mendasar pada syarat materiil jual beli pada Hukum Tanah, karena jual beli dengan akta PPAT merupakan syarat formil yang mendasar pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.



**Kata Kunci :** *Akibat Hukum, Jual Beli Tanah, Tanpa Akta PPAT.*