

## ABSTRAKSI

Lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjadi suatu langkah inovatif berkaitan dengan penerbitan sertipikat. Jual beli tanah yang belum bersertipikat yang dibuat dengan akta dibawah tangan masih marak dikalangan masyarakat. Agar dapat tercapainya kepastian hukum bagi pemegang hak harusnya jual beli tanah yang belum bersertipikat dibuat dengan Akta Jual Beli yang dbuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Karena Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut merupakan langkah awal Pendaftaran Tanah untuk diterbitkan Sertipikat sehingga tercipta jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya.

Jual Beli tanah yang belum bersertipikat yang dibuat dengan akta dibawah tangan adalah sah, asalkan jual beli tersebut memenuhi syarat materiil (baik mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya). Oleh karena dapat dinyatakan sah, maka jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, misalnya dalam jual beli, pihak penjual tidak menyerahkan barang yang dijual atau pihak pembeli tidak membayar apa yang dibelinya, maka memberikan hak kepada pihak lain yang dirugikan dalam hal ini pihak yang haknya tidak dipenuhi dapat menuntut agar jual beli tersebut dilaksanakan atau menurut penggantian kerugian.

Keharusan bagi pemegang hak mendaftarkan tanahnya dimaksudkan agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka dalam arti demi kepastian hukum bagi pemegang haknya.oleh karena pendaftaran atas setiap peralihan, penghapusan dan pembebanannya, pendaftaran pertama kali atau karena konversi atau pembebanan hanya akan banyak menimbulkan komplikasi hukum jika tidak didaftarkan, apalagi pendaftaran Bahwa tersebut merupakan bukti yang kuat bagi pemegang haknya.

Kata Kunci : Kepastian Hukum, Jual Beli, Hak Milik, Sertipikat