

ABSTRAK

Sejak berlakunya ketentuan UUPA, maka perbuatan hukum jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa secara dibawah tangan, melainkan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam pasal 19 ayat (1) UUPA yang mengatur tentang pendaftaran tanah menyatakan untuk menjamin kepastian hukumdi seluruh wilayah indonesia maka dilakukan pendaftaran tanah. Lalu dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pasal 5, 6 dan 7 dikatakan pendaftaran tanah dilakukan oleh kepala pertanahan nasional dibantu oleh PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta otentik peralihan hak atas tanah tersebut. Namun dalam kenyataannya di desa Busalangga Timur kabupaten Rote Ndao masih terdapat peralihan Hak Atas tanah tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah yakni hanya dengan menggunakan bukti Kuitansi saja peralihan hak tanah tanah melalui jual beli sudah berpindah tangan. Sehingga timbul masalah bagaimana kekuatan hukum kuitansi sebagai alat bukti pembayaran yang sah dalam proses jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat di desa Busalangga Timur Rote Ndao dan apa akibat hukum jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat dengan menggunakan kuitansi dalam jual beli tanpa adanya akta dari PPAT. Penelitian tesis ini menggunakan pendekatan penelitian peraturan perundang-undangan (*statute Approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*) Kekuatan hukum kuitansi tetap sah jika memenuhi unsur hukum adat dimana jual beli tersebut dilakukan dengan terang, tunai dan nyata (riil) Ditambah dengan masyarakat setempat juga tidak mempersoalkan jual beli tersebut. Akibat hukum jual beli hak atas tanah belum bersertifikat yang menggunakan kuitansi dalam jual beli tanpa adanya akta dari ppat adalah tidak sah jika jual beli tersebut tidak memenuhi unsur hukum adat yang harus terang, tunai dan nyata yang disaksikan oleh Kepala Adat, dan tetangga / kerabat yang berbatasan dengan obyek tanah yang diperjualbelikan

Kata Kunci: Kuitansi, Hukum adat, jual beli tanah