PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI HADAPAN RUKUN TETANGGA (RT) DENGAN SURAT KETERANGAN TANAH (SKT) SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN TANAH DI KECAMATAN BATU AMPAR KABUPATEN KUBU RAYA

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Persyaratan
Mencapai Derajat S-1

SELLY FITRIA AYU RISKI
NIM. A1011211076

PROGRAM SARJANA PROGRAM STUDI HUKUM

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PONTIANAK
2025

PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI HADAPAN RUKUN TETANGGA (RT) DENGAN SURAT KETERANGAN TANAH (SKT) SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN TANAH DI KECAMATAN BATU AMPAR KABUPATEN KUBU RAYA

SKRIPSI

Untuk memenuhi Persyaratan
Mencapai Derajat S-1

SELLY FITRIA AYU RISKI
NIM. A1011211076

PROGRAM SARJANA PROGRAM STUDI HUKUM

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PONTIANAK
2025

PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI HADAPAN RUKUN TETANGGA (RT) DENGAN SURAT KETERANGAN TANAH (SKT) SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN TANAH DI KECAMATAN BATU AMPAR KABUPATEN KUBU RAYA

Untuk memenuhi Persyaratan
Mencapai Derajat S-1

Diajukan Oleh:

Selly Fitria Ayu Riski
NIM. A1011211076

Telah Disetujui Oleh :

Pembimbing I	Pembimbing II
Chandra Maharani, SH., MH	**Angga Primatin, S.H., M.H**
NIP.196909301996032001	**NIP.198909052022031003**

Disahkan Oleh:
Dekan,

Dr. Hj. Sri Ismawati, S.H., M.Hum.
NIP. 196610291992022001

Tanggal Lulus : 31 Januari 2025

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

FAKULTAS HUKUM

PONTIANAK

2025

Tim Penguji :

Penguji	Nama dan NIP	Pangkat/Golongan	Tanda Tangan
Ketua Penguji	Chandra Maharani, SH., MH NIP. 196008211987031001	Penata Tingkat I /IIId	
Sekretaris Penguji	Angga Prihatin, SH.,MH NIP. 198909052022031003	Penata Muda Tingkat I/IIIb	
Penguji I	Agus, SH., MH NIP. 196008211987031001	Penata Tingkat I /IIId	
Penguji II	Lolita, SH., MH NIP. 197206052009122001	Penata /IIIc	

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum

Universitas Tanjungpura

Pontianak

Nomor : 0344/UN22.1/DT.00.10/2025

Tanggal : 23 Januari 2025

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di perguruan tinggi mana pun, dan sepanjang pengetahuan saya tidak ada karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dirujuk dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, tanpa ada paksaan dari pihak mana pun.

Pontianak, Januari 2025



Selly Fitria Ayu Riski
A1011211076

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmad dan Karunia-Nya sehingga penulisan Skripsi yang berjudul "**PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI HADAPAN RUKUN TETANGGA (RT) DENGAN SURAT KETERANGAN TANAH (SKT) SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN TANAH DI KECAMATAN BATU AMPAR KABUPATEN KUBU RAYA**" dapat Penulis selesaikan dengan baik. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan studi dan memperoleh gelar Sarjan Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.

Dalam proses penulisan skripsi ini, penulis menyadari bahwa hal ini tidak telepas dari dukungan dan bantuan dari berbagai pihak yang sangat berharga. Oleh karena itu pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. **Prof. Dr. H. Garuda Wiko, S.H., M.Si., FCBArb.** selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak.
2. **Ibu Dr. Hj. Sri Ismawati, S.H., M.Hum.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
3. **Bapak Edy Suasono, S.H., M.H.** selaku wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
4. **Ibu Dr. Evi Purwanti, S.H., LL.M.** selaku Ketua Program Studi Sarjana Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.

5. **Bapak Aswandi, S.H., M.H.** selaku Dosen Pembimbing Akademik penulis yang telah membimbing penulis dalam proses perkuliahan dengan sebaik-baiknya.

6. **Ibu Chandra Maharani, S.H., M.H.** selaku Dosen Pembimbing I yang dengan sabar telah membimbing dan memberikan masukan terhadap permasalahan yang penulis hadapi dalam penelitian ini.

7. **Bapak Angga Prihatin, S.H., M.H.** selaku Dosen Pembimbing II yang juga telah sabar membimbing dan memberikan masukan terhadap permasalahan yang penulis hadapi dalam penelitian ini.

8. **Bapak Agus, S.H., M.H**. selaku Dosen Penguji I yang telah meluangkan waktunya, memberikan nasehat, saran dan kritik yang membangun kepada penulis.

9. **Ibu Lolita, S.H., M.H.** selaku Dosen Penguji II yang telah meluangkan waktunya, memberikan nasehat, saran dan kritik yang membangun kepada penulis.

10. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat kepada penulis selama masa perkuliah hingga selesai.

11. Seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura yang telah memberikan bantuan kepada penulis sesuai tugasnya masing-masing.

12. Teman-teman yang telah memberikan dukungan serta bantuan kepada penulis selama penulis melakukan penelitian ini.

13. Serta Kedua orang tua, kakak dan adik yang sangat penulis sayangi.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, dan masih terdapat banyak kekurangan dalam penyusunan maupun pembahasan. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran untuk skripsi ini. Akhir kata, semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca dan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang hukum perdata.

Pontianak, Januari 2025

Selly Fitria Ayu Riski
A1011211076

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR ..... **v**

DAFTAR ISI ..... **viii**

DAFTAR TABEL ..... **x**

DAFTAR LAMPIRAN ..... **xi**

ABSTRAK ..... **xii**

ABSTRACT ..... **xiii**

BAB I PENDAHULUAN **1**

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Rumusan Masalah 5

C. Tujuan Penelitian 5

D. Manfaat Penelitian 7

E. Hipotesis 8

F. Keaslian Penelitian 8

BAB II TINJAUAN PUSTAKA **13**

A. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah 13

B. Prosedur Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Di Hadapan Rukun Tetangga (RT) 20

C. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Dihadapan Rukun Tetangga (RT) Dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bukti kepemilikan 26

D. Upaya Yang Dilakukan Pemerintah Desa Untuk Menjamin Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli 30

BAB III METODE PENELITIAN **37**

A. Jenis dan Sifat Penelitian 37

B. Jenis Data 38

C. Teknik Pengumpulan Data 38

D. Teknik Penentuan Sampel Penelitian 40

E. Teknik Analisis Data 41
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 43
A. Analisis Data 43
B. Pembuktian Hipotesis 66
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN 74
A. Kesimpulan 74
B. Saran 77
DAFTAR PUSTAKA 79
LAMPIRAN 81

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Status Penduduk Di Dusun Cabang Ruan Desa Batu Ampar Kecamatan Batu Ampar Kabupaten Kubu Raya 44

Tabel 2 Alas Hak Bidang Tanah Yang Dimiliki Responden Di Dusun Cabang Ruan Desa Batu Ampar Kecamatan Batu Ampar Kabupaten Kubu Raya..... 45

Tabel 3 Cara Perolehan Tanah..... 47

Tabel 4 Pengetahuan Masyarakat Mengenai Perjanjian Jual Beli Tanah Harus Di Buat Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)..... 48

Tabel 5 Tingkat Pendidikan Responden..... 49

Tabel 6 Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Menggunakan SKT Dilakukan Dihadapan RT Di Dusun Cabang Ruan Desa Batu Ampar Kecamatan Batu Ampar Kabupaten Kubu Raya 51

Tabel 7 Faktor Penyebab Transaksi Jual Beli Tanah Dilakukan Dihadapan RT.. 53

Tabel 8 Akibat Hukum Apabila Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 55

Tabel 9 Upaya Pihak Pemerintah Dalam Memberikan Edukasi Tentang Prosedur Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah 57

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Angket Penelitian (Kuesioner)..... 81

Lampiran 2 Daftar Wawancara Untuk Kepala Rukun Tetangga (RT) Dusun Cabang Ruan 86

Lampiran 3 Daftar Wawancara Untuk Desa Batu Ampar Kecamatan Batu Ampar Kabupaten Kubu Raya 96

Lampiran 4 Daftar Wawancara Untuk Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya 101

ABSTRAK

Jual beli adalah suatu peristiwa hukum yang menyebabkan adanya perpindahan hak kepemilikan atas suatu barang dari penjual kepada pembeli. Perjanjian jual beli hak atas tanah harus di lakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik seperti akta jual beli (AJB) yang menjadi dasar legal untuk proses pendaftaran perubahan kepemilikan tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tujuan penulisan skripsi ini untuk mendapatkan data dan informasi mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang di lakukan di hadapan Rukun Tetangga (RT) oleh para pihak, mengetahui faktor penyebab Masyarakat melakukan perjanjian jual beli tanah dilakukan di hadapan Rukun Tetangga (RT), mengetahui akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah dengan menggunakan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bukti kepemilikan yang dilakukan di hadapan Rukun Tetangga (RT).

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan deskriptif-analisis. Adapun Teknik pengumpulan data yang penulis gunakan yaitu yang pertama adalah Teknik Komunikasi secara langsung *(Interview)* terhadap sumber data yaitu Ketua Rukun Tetangga (RT), Kepala Desa Batu Ampar, dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya. Kemudian yang kedua Teknik Komunikasi tidak langsung *(Questioner)* kepada Masyarakat yang melakukan perjanjian jual beli tanah di hadapan Rukun Tetangga (RT).

Masyarakat di Dusun Cabang Ruan melakukan perjanjanjian jual beli hak atas tanah dilakukan di hadapan Rukun Tetangga (RT) dengan bukti kepemilikan berupa Surat keterangan Tanah (SKT). Meskipun Surat keterangan Tanah (SKT) diakui secara administratif namun tidak memiliki kekuatan hukum yang setara dengan Sertifikat Hak Milik (SHM). Faktor penyebab Masyarakat melakukan perjanjian jual beli tanah di hadapan Rukun Tetangga (RT) dikarenakan jarak yang jauh dan sulitnya akses jalan yang di tempuh, serta minimnya informasi dan rendahnya tingkat Pendidikan Masyarakat mengakibatkan kurangnya kesadaran masyarakat tentang arti penting penggunaan Sertifikat Hak Milik (SHM) dan pentingnya keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses jual beli hak atas tanah. Sehingga perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan Rukun Tetangga (RT) dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bukti kepemilikan tidak dapat diakui secara hukum sebagai peralihan hak atas tanah.

Kata Kunci: *Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah, Rukun Tetangga (RT), Surat Keterangan Tanah (SKT), Kepastian Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).*

ABSTRACT

Buying and selling is a legal event that causes the transfer of ownership rights to an item from the seller to the buyer. The sale and purchase agreement for land rights must be made before the Land Deed Making Official (PPAT) who has the authority to make authentic deeds such as the sale and purchase deed (AJB) which is the legal basis for the process of registering changes in land ownership at the National Land Agency (BPN). The purpose of writing this thesis is to obtain data and information regarding the implementation of land sale and purchase agreements carried out in the presence of the Neighborhood Association (RT) by the parties, to find out the factors causing the community to carry out land sale and purchase agreements in the presence of the Neighborhood Association (RT), to know the legal consequences. from a land sale and purchase agreement using a Land Certificate (SKT) as proof of ownership carried out before the Neighborhood Association (RT).

The research method used in this research is an empirical legal research method with a descriptive-analytic approach. The data collection technique that the author uses is the first, direct communication technique (Interview) with the data sources, namely the Head of the Neighborhood Association (RT), the Head of Batu Ampar Village, and the Head of the Kubu Raya Regency Land Office. Then the second is an indirect communication technique (Questioner) to the community who entered into a land sale and purchase agreement in the presence of the Neighborhood Association (RT).

The community in Cabang Ruan Hamlet entered into an agreement to buy and sell land rights before the Neighborhood Association (RT) with proof of ownership in the form of a Land Certificate (SKT). Even though the Land Certificate (SKT) is administrative recognized, it does not have the same legal force as the Ownership Certificate (SHM). The factors causing the community to enter into land sale and purchase agreements in front of the Neighborhood Association (RT) are due to the long distance and difficulty of road access, and the lack of information and low level of community education resulting in a lack of community awareness about the importance of using the Ownership Rights Certificate (SHM) and the importance of the involvement of Land Deed Officials (PPAT) in the land buying and selling process. So that land sale and purchase agreements made before the Neighborhood Association (RT) with a Land Certificate (SKT) as proof of ownership cannot be legally recognized as a transfer of land rights.

Keywords: Land Rights Sale and Purchase Agreement, Neighborhood Association (RT), Land Certificate (SKT), Legal Certainty, Land Deed Making Official (PPAT).

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu aset berharga yang memiliki peran penting dalam kehidupan masyarakat, baik sebagai tempat tinggal maupun sumber penghidupan. Pemilikan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum harus dibuktikan. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah dilakukan dan ditujukan dengan berbagai bukti. Namun pembuktian yang terkuat adalah melalui sertifikat tanah yang merupakan tanda bukti hak yang kuat bagi kepemilikan hak atas tanah.[1]

Menurut pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain[2], artinya bahwa pemegang hak atas tanah memiliki kewenangan untuk mengalihkan hak kepemilikannya kepada orang lain, baik melalui proses jual beli, hibah, warisan, atau bentuk pemindahan hak lainnya.

Jual beli adalah suatu peristiwa hukum yang menyebabkan adanya perpindahan hak kepemilikan atas suatu barang dari penjual kepada pembeli. Menurut pasal 1457 KUHPerdata bahwa jual beli adalah suatu

---

[1] J. Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Surabaya: LaksBang Justitia, hlm. 58

[2] Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan.[3] Perjanjian jual beli hak atas tanah adalah kesepakatan antara penjual dan pembeli di mana penjual berjanji untuk menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli, dan pembeli berjanji untuk membayar harga tanah sesuai dengan kesepakatan.

Mengingat pentingnya kepastian hukum hak atas tanah maka setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli tanah diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut. Pendaftaran peralihan hak atas tanah ini bertujuan untuk memastikan bahwa perubahan kepemilikan tanah tercatat secara resmi dan diakui oleh negara sehingga terhindar dari sengketa atau klaim dari pihak lain.

Dusun Cabang Ruan merupakan salah satu dusun yang terletak di Desa Batu Ampar Kecamatan Batu Ampar Kabupaten Kubu Raya dengan luas sekitar 23,869 hektar. Masyarakat di Dusun Cabang Ruan dapat dikatakan sebagai Masyarakat yang kurang mengerti tentang peraturan pemerintah khususnya mengenai pentingnya sebuah sertifikat tanah untuk menjamin kepastian hukum dan juga sistem jual beli hak atas tanah. Dapat dilihat berdasarkan fakta yang ditemukan dimana sebagian masyarakat di Dusun Cabang Ruan terkadang melakukan perjanjian jual beli hak atas

[3] pasal 1457 KUHPerdata

tanah dilakukan di hadapan Rukun Tetangga (RT) dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bukti kepemilikan tanah.

Sulitnya akses jalan dan minimnya informasi tentang pentingnya pendaftaran hak atas tanah memang menjadi faktor penghambat utama bagi perkembangan masyarakat di Dusun Cabang Ruan, Desa Batu Ampar, Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Kubu Raya. Ketidaktahuan masyarakat tentang hukum, khususnya terkait dengan prosedur jual beli hak atas tanah mengakibatkan banyak dari mereka melakukan jual beli hak atas tanah dilakukan dilakukan di hadapan Rukun Tetangga (RT) dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bukti kepemilikan tanah.

Surat Keterangan Tanah (SKT) memang diakui secara administratif oleh pemerintah setempat sebagai bukti penguasaan tanah, namun Surat Keterangan Tanah (SKT) tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Ketergantungan Masyarakat dalam penggunaan Surat Keterangan Tanah (SKT) dapat memicu berbagai masalah, seperti terjadinya sengketa lahan, karena Surat Keterangan Tanah (SKT) tidak memberikan perlindungan hukum yang kuat kepada pemilik lahan.

Di Indonesia masih banyak tanah yang belum terdaftar atau belum memiliki sertifikat, namun telah dikuasai oleh warga dengan bukti berupa surat keterangan tanah (SKT) yang dikeluarkan oleh kepala desa. Tanah-tanah yang belum terdaftar ini umumnya berada di wilayah pedesaan, di mana hak kepemilikan tanah hanya dibuktikan dengan surat keterangan dari

kepala desa. Transaksi jual beli hak atas tanah tersebut biasanya dilakukan berdasarkan asas kepercayaan antara penjual dan pembeli, dengan menggunakan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bukti kepemilikan dalam perjanjian jual beli. Proses ini disertai dengan pembuatan akta di bawah tangan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, disaksikan oleh Rukun Tetangga (RT) setempat dan dua orang saksi, serta diketahui oleh Kepala Desa.[4] Seperti halnya yang terjadi di Dusun Cabang Ruan Kecamatan Batu Ampar Kabupaten Kubu Raya dimana masyarakatnya melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah dilakukan di hadapan Rukun Tetangga (RT) dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bukti kepemilikan tanah.

Perjanjian jual beli hak atas tanah seharusnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan menggunakan Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai bukti kepemilikan yang sah, bukan dilakukan di hadapan Rukun Tetangga (RT) dan bukan juga menggunakan Surat Keterangan Tanah (SKT) yang merupakan bukti penguasaan sementara atau bukti administrasi yang dikeluarkan oleh Kepala Desa atau Lurah. Dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik, seperti Akta Jual Beli (AJB), yang menjadi dasar legal untuk proses pendaftaran perubahan kepemilikan tanah di Badan

[4] Muchtar Rudianto, 2010, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Jakarta: Rajawali Press, hlm.38

Pertanahan Nasional (BPN). Selain itu, Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah dokumen hukum yang kuat dan diakui negara sebagai bukti kepemilikan penuh atas tanah, memberikan kepastian hukum dan melindungi pemilik dari sengketa.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut kedalam bentuk penelitian skripsi yang berjudul: **"PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI HADAPAN RUKUN TETANGGA (RT) DENGAN SURAT KETERANGAN TANAH (SKT) SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN TANAH DI KECAMATAN BATU AMPAR KABUPATEN KUBU RAYA"**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis merumuskan suatu permasalahan sebagai berikut: **"Apakah Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Bukti Kepemilikan Berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) Yang Dilakukan Di Hadapan Rukun Tertangga (RT) Dapat Diakui Sebagai Bukti Telah Terjadinya Peralihan Hak Atas Tanah"**

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mendapatkan data dan informasi mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan Rukun

Tetangga (RT) dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bukti kepemilikan tanah oleh Masyarakat di Dusun Cabang Ruan Desa Batu Ampar Kecamatan Batu Ampar Kabupaten Kubu Raya.

2. Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab Masyarakat di Dusun Cabang Ruan Desa Batu Ampar Kecamatan Batu Ampar Kabupaten Kubu Raya melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah dilakukan di hadapan Rukun Tetangga (RT) dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bukti kepemilikan tanah.
3. Untuk mengetahui akibat hukum yang timbul bagi Masyarakat di Dusun Cabang Ruan Desa Batu Ampar Kecamatan Batu Ampar Kabupaten Kubu Raya yang melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah di hadapan Rukun Tetangga (RT) dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bukti kepemilikan tanah.
4. Untuk mengetahui Upaya yang dapat dilakukan Pemerintah Desa untuk menjamin kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Rukun Tetangga (RT) dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bukti kepemilikan tanah di Dusun Cabang Ruan Desa Batu Ampar Kecamatan Batu Ampar Kabupaten Kubu Raya.

D. Manfaat Penelitian

Selain tujuan penelitian diatas, peneliti juga mengharap adanya manfaat dari hasil penelitian ini. Adapun manfaat yang ingin peneliti capai dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

   Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk menjadi referensi pengetahuan di bidang hukum khususnya hukum perdata yang ada di Indonesia, Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber referensi yang berguna bagi peneliti lain yang tertarik mengangkat tema serupa.

2. Secara Praktis

   Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat signifikan bagi peneliti serta menambah pengetahuan dan pemahaman Masyarakat, khususnya Masyarakat di Dusun Cabang Ruan Desa Batu Ampar Kecamatan Batu Ampar Kabupaten Kubu Raya yang melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah dihadapan Rukun Tetangga (RT) dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bukti kepemilikan tanah, serta diharapkan dapat memberikan Solusi dalam memecahkan masalah yang timbul sehubung dengan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli yang dilakukan dihadapan Rukun Tetangga (RT) dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bukti kepemilikan tanah.

E. Hipotesis

Berdasarkan uraian-uraian diatas maka penulis merumuskan hipotesis yang merupakan jawaban sementara yang masih belum dibuktikan kebenarannya di dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut: **"Bahwa Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Bukti Kepemilikan Berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) Yang Dilakukan Di Hadapan Rukun Tetangga (RT) Tidak Dapat Diakui Sebagai Bukti Telah Terjadinya Peralihan Hak Atas Tanah Dikarenakan Perjanjian Tersebut Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat Sebagaimana Yang Diatur Dalam Peraturan Perundang-undangan Yang Mengharuskan Peralihan Hak Atas Tanah Dilakukan Dengan Akta Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)"**

F. Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian dinilai dengan mengacu pada beberapa penelitian terdahulu yang memiliki karakteristik yang relatif hampir sama dalam hal tema, tetapi memiliki substansi pembahasan yang berbeda seperti yang diangkat penulis. Peneliti percaya bahwa penelitian dengan judul **"PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI HADAPAN RUKUN TETANGGA (RT) DENGAN SURAT KETERANGAN TANAH (SKT) SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN TANAH DI KECAMATAN BATU AMPAR KABUPATEN KUBU RAYA"** ini

belum pernah diangkat atau diteliti oleh peneliti terdahulu. Namun, mungkin ada penelitian yang memiliki kesamaan dengan topik yang dibahas dalam penelitian ini, seperti:

1.	a.	judul	:	Kepatian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan SKT
	b.	penulis	:	Kiki Karlina
	c.	Institusi/penerbit	:	Tanjungpura Acta Borneo Journal
	d.	Tahun	:	2023
	e.	Rumusan Masalah	:	Bagaimana kepastian hukum Masyarakat Desa Kuala Tolak yang melakukan Jual beli hak atas tanah berdasarkan jual beli melalui SKT
	f.	Tujuan	:	Untuk mengetahui data Masyarakat yang masih menggunakan SKT dalam melakukan jual beli tanah dan untuk mengetahui apakah jual beli tanah berdasarkan SKT yang dilakukan Masyarakat di Desa Kuala Tolak Kecamatan Matan Hilir Utara memiliki kepastian hukum

2.	a.	Judul	:	Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Akibat Jual Beli Di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir
	b.	Penulis	:	Widya Ningsih
	c.	Institusi/penerbit	:	Fakultas Hukum Universitas Islam Riau Pekanbaru
	d.	Tahun	:	2019
	e.	Rumusan Masalah	:	Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah akibat jual beli di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir Apa hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah akibat jual beli di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir

f. Tujuan : Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah akibat jual beli di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir

Untuk mengetahui apa hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah akibat jual beli di Kecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir

Perbedaan penelitian ini dari penelitian pertama yaitu dimana dalam penelitian pertama yang dibuat oleh saudari Kiki Karlina membahas mengenai kepastian hukum dari peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan SKT, sedangkan penelitian yang peneliti buat ini membahas tentang faktor apa yang menyebabkan Masyarakat melakukan peralihan hak atas tanah di hadapan Rukun Tetangga (RT) dengan menggunakan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bukti kepemilikan tanah dalam perjanjian jual beli.

Perbedaan penelitian ini dari penelitian yang kedua yaitu dimana dalam penelitian kedua yang dibuat oleh saudari Widya Ningsih membahas mengenai pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah akibat jual beli dan hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah, sedangkan penelitian yang peneliti buat ini membahas tentang faktor apa

yang menyebabkan Masyarakat melakukan peralihan hak atas tanah di hadapan Rukun Tetangga (RT) dengan menggunakan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bukti kepemilikan tanah dalam perjanjian jual beli.

Dari kedua penelitian di atas juga terdapat perbedaan dengan penelitian peneliti tulis yaitu terletak pada Lokasi dan waktu penelitian dilakukan. Berdasarkan perbedaan yang telah dipaparkan diatas dapat disimpulkan bahwa penelitian yang peneliti lakukan berbeda dengan penelitian sebelumnya, sehingga keaslian ini dapat terjaga.