

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG KEKUATAN HUKUM ALAT BUKTI
AKTA DI BAWAH TANGAN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH**

Skripsi



UMY
UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
YOGYAKARTA

Unggul & Islami

Disusun Oleh:

Rina Agustya

NIM. 20190610127

Fakultas Hukum

Program Studi Hukum

Rumpun Hukum Perdata

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

2024

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Rina Agustya

NIM : 20190610127

Judul Skripsi : **TINJAUAN YURIDIS TENTANG KEKUATAN HUKUM
ALAT BUKTI AKTA DI BAWAH TANGAN DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH**

Dengan ini menyatakan bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari saya sendiri. Sepanjang pengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis dan diterbitkan orang lain, kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta 13 November 2023



Rina Agustya
NIM. 20190610127

HALAMAN MOTTO

“Apapun yang menjadi Takdirmu, akan menemukan jalannya untuk menemukanmu.”

(Ali Bin Abi Thalib)



UMY

UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
YOGYAKARTA

Unggul & Islami

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillahibal'alamin

Dengan mengucap rasa syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah SWT, terima kasih atas segala nikmat yang berupa kemudahan dan kelancaran dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, ku persembahkan untuk mereka yang sangat saya cintai

1. Allah SWT
2. Orangtua saya tercinta, Bapak Pujiyono dan Ibu Pairah atas segala perjuangan, doa, dan semangat, serta dukungan hingga saya sampai di titik ini.
3. Adik saya tercinta, Erfangga Aziz Saputra yang telah memberikan doa, semangat, dan dukungan kepada saya.
4. Diri saya sendiri yang sudah berjuang dan bertahan hingga saat ini.



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat, karunia dan kasih-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS TENTANG KEKUATAN HUKUM ALAT BUKTI AKTA DI BAWAH TANGAN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH”**. Penulisan Hukum ini disusun guna melengkapi persyaratan untuk mendapatkan Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Shalawat serta salam semoga senantiasa terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kepada keluarganya, para sahabatnya, hingga kepada umatnya sampai akhir zaman.

Penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu Penulis sangat mengharapkan masukan dan saran untuk kesempurnaan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing dalam menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terima kasih diberikan kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Gunawan Budiyo, M.P., IPM., ASEAN.Eng., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
2. Prof. Iwan Satriawan, S.H., MCL, Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
3. Prof. Sunarno, S.H., M.Hum., Ph.D., selaku Ketua Program Studi Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
4. Dr. Isti'annah Z.A., S.H., M. Hum., selaku Dosen Pembimbing Skripsi, terima kasih atas waktu, ilmu dan bimbingan yang diberikan ilmu yang bermanfaat bagi Penulis.
5. Bapak/Ibu Dosen, Staf dan Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
6. Orangtua saya Bapak Pujiyono dan Ibu Pairah, terima kasih sebesar-besarnya Penulis ucapkan atas segala bentuk bantuan, semangat, dan doa yang diberikan selama. Terima kasih atas nasihat yang selalu diberikan meski terkadang pikiran

kita tak sejalan, terima kasih atas kesabaran dan kebesaran hati menghadapi Penulis. Terima kasih telah menjadi rumah yang tidak berupa tanah dan bangunan.

7. Putri Dresthiana Werdayo, S.H., M.Kn selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Bantul yang telah meluangkan waktunya sebagai narasumber dalam penulisan skripsi ini.
8. Heni Dwi Prastiwi, S.St., selaku Koor Subbag Peralihan dan Pemetaan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul yang telah meluangkan waktunya sebagai narasumber dalam penulisan skripsi ini.
9. Nanang Prasetyo, *partner*, teman, sahabat yang selalu ada. Terima kasih telah menjadi bagian perjalanan hidup dan rumah bagi Penulis juga untuk doa dan seluruh hal baik yang diberikan selama ini.
10. Teman-temanku tercinta Nevy, Caca, Nadya, Mar'atush, Salma, Adinda, Yafi, Alya, Siwi, Sekar, dan Milki, yang selalu membersamai selama masa perkuliahan.
11. Keluarga Besar Ikatan Mahasiswa Muhammadiyah Fakultas Hukum UMY, serta teman-teman BPH IMM FH UMY 2019.
12. Keluarga Besar Retas Batas BEM KM UMY periode 2022/2023.
13. Seluruh teman-teman dari Fakultas Hukum yang tidak dapat disebut satu persatu.

Akhir kata semoga Allah SWT memberkahi tulisan Penulis ini dan semoga tulisan ini bisa menjadi referensi yang bermanfaat untuk adik-adik Fakultas Hukum terutama Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, terima kasih.
Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 13 November 2023



Rina Agustya

NIM. 20190610127

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	13
A. Latar Belakang	13
B. Rumusan Masalah.....	16
C. Tujuan Penelitian	16
D. Manfaat Penelitian	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Tinjauan tentang Pembuktian.....	18
1. Pengertian Pembuktian	18
2. Teori Pembuktian.....	18
B. Tinjauan tentang Alat Bukti.....	19
1. Pengertian Alat Bukti.....	19
2. Macam-Macam Alat Bukti.....	19
C. Tinjauan tentang Akta.....	25
1. Pengertian Akta.....	25
2. Fungsi Akta.....	27
3. Macam-Macam Akta.....	27
D. Tinjauan tentang Perjanjian	30
1. Pengertian Perjanjian	30
2. Unsur-Unsur Perjanjian.....	31
3. Syarat Sah Perjanjian	32
4. Asas-asas Perjanjian.....	33
5. Berakhirnya Perjanjian.....	34

E.	Tinjauan tentang Perjanjian Jual Beli	37
1.	Pengertian Perjanjian Jual Beli	37
2.	Unsur Jual Beli.....	37
3.	Kewajiban Penjual dan Pembeli	38
4.	Objek Perjanjian Jual Beli.....	39
5.	Berakhirnya Perjanjian Jual Beli.....	41
F.	Tinjauan tentang Jual Beli Tanah.....	42
1.	Pengertian Jual Beli Tanah	42
2.	Syarat-Syarat Jual Beli Tanah.....	43
G.	Tinjauan tentang Tanah.....	45
1.	Pengertian Tanah	45
H.	Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah.....	46
1.	Pengertian Pendaftaran Tanah	46
2.	Tujuan Pendaftaran Tanah	47
3.	Macam-macam Pendaftaran Tanah.....	48
4.	Obyek Pendaftaran Tanah.....	50
5.	Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli.....	50
BAB III METODE PENELITIAN		52
A.	Jenis Penelitian.....	52
B.	Metode Pendekatan	52
C.	Jenis Data dan Bahan Hukum	52
D.	Teknik Pengumpulan Data dan Bahan Penelitian.....	53
E.	Tempat Pengambilan Data.....	54
F.	Narasumber	54
G.	Metode Analisis Hasil Penelitian.....	54
BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN.....		55
A.	Kekuatan Hukum Alat Bukti Akta Di Bawah Tangan dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Keabsahannya.....	55
B.	Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang Berkekuatan Hukum	71
BAB V PENUTUP.....		77
A.	Kesimpulan	77
B.	Saran	78

DAFTAR PUSTAKA..... 79
LAMPIRAN..... 84

