

SKRIPSI
PENYIMPANGAN ASAS TERANG DAN TUNAI DALAM PEMBUATAN
AKTA JUAL BELI TANAH YANG BERDASARKAN PERJANJIAN
KREDIT BANK (KPR)



Diajukan oleh

HAIRUL ANWAR

NIM. 2010211210021

PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI

Banjarmasin, Mei 2024

SKRIPSI

**PENYIMPANGAN ASAS TERANG DAN TUNAI DALAM PEMBUATAN
AKTA JUAL BELI TANAH YANG BERDASARKAN PERJANJIAN
KREDIT BANK (KPR)**



Diajukan oleh

HAIRUL ANWAR

NIM. 2010211210021

PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI

Banjarmasin, Mei 2024

**PENYIMPANGAN ASAS TERANG DAN TUNAI DALAM PEMBUATAN AKTA
JUAL BELI TANAH YANG BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT BANK
(KPR)**

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum

Universitas Lambung Mangkurat



PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI

Banjarmasin, Mei 2024

LEMBAR PERSETUJUAN

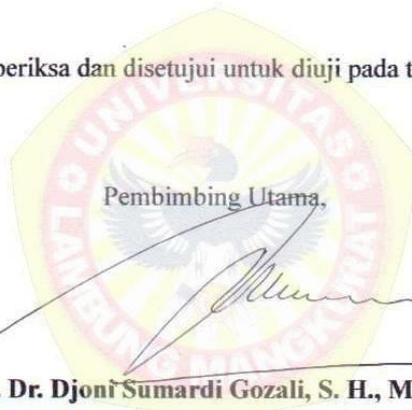
PENYIMPANGAN ASAS TERANG DAN TUNAI DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT BANK (KPR)

Diajukan oleh

HAIRUL ANWAR

NIM. 2010211210021

Skripsi ini telah diperiksa dan disetujui untuk diuji pada tanggal 28 Mei 2024.



Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S. H., M.Hum.

NIP. 196106191986031015

Diketahui

Banjarmasin, Mei 2024

Ketua program,

Muhammad Ananta Firdaus, S. H., M. H.

NIP. 198309032009121002

LEMBAR PENGESAHAN

PENYIMPANGAN ASAS TERANG DAN TUNAI DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT BANK (KPR)

Diajukan oleh

HAIRUL ANWAR

NIM. 2010211210021

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan
sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 1.052/UN8.1.11/SP/2024

Tanggal : 12 JUN 2024

Disahkan
Dekan,



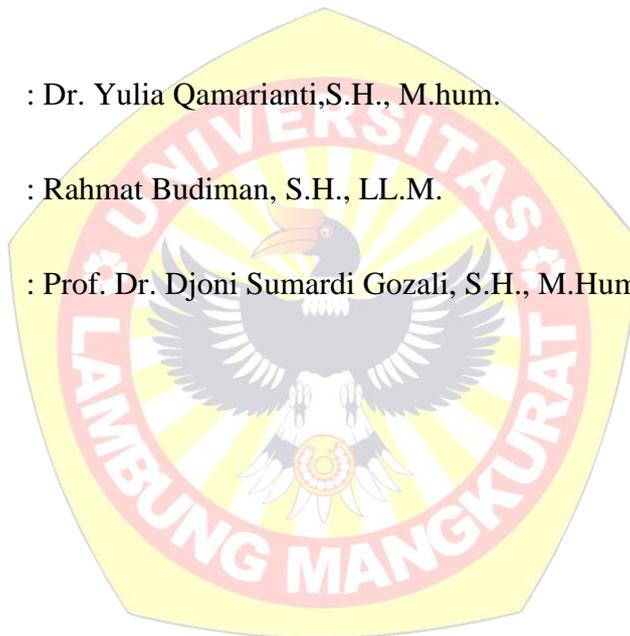
PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan
di depan sidang panitia penguji

Pada hari Rabu tanggal 28-Mei-2024
dengan susunan panitia penguji

SUSUNAN PANITIA PENGUJI

Ketua Sidang	: Dr. Yulia Qamarianti, S.H., M.hum.
Sekretaris	: Rahmat Budiman, S.H., LL.M.
Pembimbing/Anggota	: Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.



Ditetapkan dengan keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor : 1.052/UN8.1.11/SP/2024

Tanggal : 28 Mei 2024

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Hairul Anwar
Nomor Induk Mahasiswa : 2010211210021
Tempat/Tanggal Lahir : Banjarmasin, 26-Oktober-2002
Program Kekhususan : Hukum Ekonomi
Bagian Hukum : Hukum Ekonomi
Program : Program Sarjana (S1)
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya yang berjudul:

PENYIMPANGAN ASAS TERANG DAN TUNAI DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT BANK (KPR)

Merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar kesarjanaannya saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan itu dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Banjarmasin, 28 Mei 2024

Yang membuat pernyataan,



HAIRUL ANWAR
Nim. 2010211210021

MOTO

“Jangan miskin
Tidak akan ada yang memberimu uang

Jangan mengeluh
Tidak akan ada yang datang menolong

Jangan mengandalkan orang lain
Hanya diri kita sendiri yang paling bisa diandalkan

Jangan mencari simpati atas kekalahan sendiri
Karena tidak ada yang ingin kita menang

Karena hidup kita sendiri adalah 100% tanggung jawab sendiri”

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah *rabbi' alamin*, segala puji bagi Allah SWT Tuhan semesta alam, yang telah memberikan rahmad, taufik, serta hidayahnya sehingga saya dapat menyelesaikan karya ilmiah skripsi ini dengan baik.

Ibunda dan Ayahanda terkasih

Sebagai tanda bakti dan rasa syukur yang tiada tara dari seorang anak, maka dari itu saya persembahkan kepada kedua orang tua saya ibu **Wijayanti** dan **M. Mirwan** yang mana telah merawat, membina, mendidik dan memberi kasih sayang yang tak terhingga kepada saya dan juga berkat dukungan dari kedua orang tua lah saya dapat dapat menyelesaikan skripsi ini....

Dosen Pembimbing

Dan tak lupa juga saya ucapkan terimakasih kepada Bapa **Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.** yang telah menjadi dosen pembimbing skripsi ini, berkat ilmu pengetahuan, bimbingan, nasehat, serta motivasinya selama ini, sehingga saya dapat menyelesaikan tugas ini....

RINGKASAN

HAIRUL ANWAR. Mei 2024. **PENYIMPANGAN ASAS TERANG DAN TUNAI DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT BANK (KPR)**. Skripsi, Program Sarjana Prohram Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 64 .Pembimbing **Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.**

Pembuatan akta jual beli oleh PPAT yang terdapat penyimpangan asas terang dan tunai akibat dari proses fasilitas kredit belum dapat direalisasikan pencairan dananya kepada penjual. Hal ini dikarena bank masih menunggu kepastian jaminan dari nasabah untuk memberikan jaminan agunan. Sehingga pembeli dan penjual membuat kesepakatan tersebut dengan mengambil resiko untuk melanggar asas terang dan tunai dihadapan PPAT. Oleh karena itu, penelitian hukum ini mengkaji dan menganalisis penyimpangan asas terang dan tunai dalam pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT dan keabsahan dari pembuatan akta jual beli tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif menggunakan pendekatan perundang - undangan dan konseptual melalui analisis teks secara sistematis.

1. Bagaimanakah penyimpangan asas terang dan tunai dalam pembuatan akta jual beli tanah yang berdasarkan perjanjian kredit bank?
2. Bagaimanakah keabsahan dari akta jual beli saat terjadinya penyimpangan asas terang dan tunai dalam pembuatan akta jual beli tanah tersebut?

Pertama penulis melihat penyimpangan asas terang dan tunai dari aspek proses pendaftaran pemindahan hak atas tanah ini dapat berjalan walaupun pembayaran tunai belum diterima oleh penjual. Hal ini terjadi ketika penjual dan pembeli telah melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT. Dapat dilihat dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT mempunyai peran yang penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan - kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah. Kata dibantu dalam ketentuan ini tidak berarti bahwa PPAT merupakan bawahan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional yang dapat diperintah olehnya, akan tetapi PPAT mempunyai kemandirian dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya. Konsekwensinya adalah sejak ditandatanganinya akta jual beli maka pembeli sudah boleh menikmati sepenuhnya apa yang dibelinya sebagai miliknya sendiri juga sudah boleh menjaminkan hak atas tanah kepada kreditur guna mendapatkan kredit pemilikan rumah serta dapat mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah untuk namanya sendiri.

Apabila ditelaah lebih dalam dari pandangan penulis, PPAT dalam memberikan pelayanannya harus profesional untuk bertanggungjawab kepada diri sendiri dan kepada para pihak yang menggunakan jasanya. PPAT harus mempunyai integritas moral, intelektual dan profesional dalam mempertahankan cita - cita luhur profesi sesuai tuntutan kewajiban hati nuraninya, bukan sekedar karena menjadi rekanan salah satu bank. Ketika PPAT dihadapkan keinginan para pihaknya untuk membuatkan suatu akta yang tidak dipenuhi syarat - syarat

lain atau dilanggarnya larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang - undangan secara tegas menyatakan untuk melakukan penolakan. Jika hal tersebut dikehendaki oleh PPAT akan menjadi keadaan memaksa yang konsekwensi segala pembuatan akta menjadi tidak autentik dan dapat dibatalkan. Sekalipun keahlian PPAT dapat dimanfaatkan sebagai upaya yang lugas untuk mendapatkan honor namun dalam melaksanakan tugas profesinya tidak semata - mata didorong oleh pertimbangan honorarium. PPAT harus tetap berpegang teguh kepada rasa keadilan yang hakiki, tidak terpengaruh oleh nominal honor dan tidak semata - mata menciptakan alak bukti formal mengejar adanya kepastian hukum, tetapi mengabaikan rasa keadilan.



HAIRUL ANWAR. Mei 2024. **PENYIMPANGAN ASAS TERANG DAN TUNAI DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT BANK (KPR).** Skripsi, Program Sarjana Prohram Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 64 halaman .Pembimbing **Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.**

ABSTRAK

Pembuatan surat jual beli oleh PPAT yang terdapat penyimpangan asas terang dan tunai akibat dari proses fasilitas kredit belum dapat direalisasikan pencairan dananya kepada penjual. Hal ini dikarena bank masih menunggu kepastian jaminan dari nasabah untuk memberikan jaminan agunan. Sehingga pembeli dan penjual membuat kesepakatan tersebut dengan mengambil resiko untuk melanggar asas terang dan tunai dihadapan PPAT. Oleh karena itu, penelitian hukum ini mengkaji dan menganalisis penyimpangan asas terang dan tunai dalam pembuatan surat jual beli dihadapan PPAT dan keabsahan dari pembuatan surat jual beli tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif menggunakan pendekatan perundang - undangan dan konseptual melalui analisis teks secara sistematis.

Berdasarkan hasil penelitian ini diketahui bahwa penyimpangan terhadap asas terang dan tunai dalam pembuatan surat jual beli oleh PPAT terjadi karena adanya asas yang disimpangkan dengan menggunakan dasar ketentuan lain sehingga dipaksaakan agar tercapainya kehendak para pihak. Keabsahan surat jual beli yang dilakukan oleh pembeli dan penjual dihadapan PPAT dapat dikatakan sah dan mengikat para pihak sepanjang para pihak tidak mempermasalahkan mengenai tidak terpenuhinya asas terang dan tunai, namun karena tidak terpenuhinya asas terang dan tunai sebagai ketentuan sahnya surat jual beli peralihan dan pembebanan hak atas tanas PPAT dapat melakukan penolakan secara tertulis untuk tidak membuatkan surat dari kehendak para pihak dan memberikan pelayanan hukum bahwa jika dipaksakan dapat dibatalkan dan menjadi surat dibawah tangan yang tidak dapat dilakukan pencatatan di Badan Pertanahan Nasional setempat.

Kata Kunci (keyword): Jual Beli, Asas Terang dan Tunai, Keabsahan Akta PPAT

UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatu

Alhamdulillah Segala puji bagi Allah SWT, yang telah melimpahkan taufik dan hidayahnya agar sekiranya saya selalu sehat, dan ketabahan dalam menyelesaikan penelitian dan menyelesaikan tugas akhir ini (skripsi) ini yang berjudul “Penyimpangan Asas Terang Dan Tunai Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Berdasarkan perjanjian Kreditbank (Kpr).

Dan juga skripsi ini tidak akan berhasil tertata sedemikian rupa tanpa mendapatkan dorongan semangat, motivasi, masukan, serta bimbingan dari berbagai pihak, baik secara perorangan, kelompok, maupun kelembagaan, pada kesempatan ini, izinkan saya sebagai peneliti pada skripsi ini dengan penuh suka cita mengutarakan ucapan terimakasih dan penghargaan setinggi - tingginya, kepada semua pihak yang telah membantu saya sebagai peneliti dalam penyusunan skripsi ini. Terutama kepada Ibu saya Wijayanti dan Ayah saya Muhammad Mirwan yang telah senantiasa memberikan dukungan penuh secara materil dan immateril, serta tak lupa juga saya ucapkan terimakasih kepada adik saya yang selalu membantu serta menghibur saya dikala saya sedang sakit dan selalu mensupport saya agar menyelesaikan skripsi ini.

Pada kesempatan ini saya sebagai penulis sangat memahami bahwa saya masih sangat banyak mendapat bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Saya sebagai peneliti tidak mungkin menyebutkan satu -

persatu para pihak yang telah membantu saya dalam penyusunan dan menyisapkan skripsi ini, dan hanya beberapa nama saja yang bisa saya sebutkan, diantaranya:

1. Terimakasih kepada yang Terhormat lagi amat terpelajar **Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S. Ag., S. H., M.Hum.**, mantan Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat dan yang terhormat lagi terpelajar **Prof. Dr. Achmad Faishal, S. H., M. H.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berkenan menerima peneliti sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat pada Program Studi Hukum.
2. Terimakasih kepada yang terhormat lagi terpelajar **Muhammad Ananta Firdaus, S. H., M. H.**, selaku Ketua Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah bersedia memberikan layanan akademik dan administratif kepada peneliti sejak awal studi hingga saat ini.
3. Terimakasih kepada yang terhormat lagi terpelajar **Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S. H., M. Hum.**, selaku pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan masukan terkait dengan penelitian dan penulisan skripsi ini dampai dengan penyelesaian penyusunan skripsi ini.
4. Terimakasih kepada yang terhormat lagi terpelajar semua Bapak atau Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang berjasa dalam memberikan pengetahuan dan membuka wawasan mengenai dunia hukum. Dan yang terhormat lagi terpelajar semua Bapak/Ibu Dosen
5. Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang berjasa dalam memberikan pengetahuan dan membuka wawasan mengenai dunia hukum.
6. Juga seluruh mahasiswa Fakultas Hukum ULM khususnya Program Kekhususan Perdata angkatan 2020 yang membantu perkuliahan, informasi, semangat dan dukungan.
7. Kepada Alya Adani yang telah menjadi rekan seperjuangan saya yang sangat lama dari semasa saya SMA sampai sekarang diakhir masa kuliah S1 yang memberikan dukungan dan motivasi dalam penyusunan skripsi ini

8. Kepada sahabat - sahabat saya (riko, soopi, jovi, rifani) serta pihak lain yang tidak mungkin bisa saya sebutkan satu persatu dalam kesempatan ini yang telah membantu dan memberikan dorongan secara langsung maupun tidak langsung sehingga penyusunan skripsi ini selesai.

Saya sebagai peneliti memahami bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna sebagai karya ilmiah, dan oleh karena itu sasya sebagai peneliti sangat berterimakasih dan menerima masukan serta saran yang bersifat konstruktif dalam hal untuk lebih menyempurnakan lagi penulisan skripsi ini agar dapat menjadi sumber inspirasi bagi mahasiswa lainnya, serta agar dapat memenuhi prasyarat mengakhiri pendidikan akademik Program Sarjana Program Studi Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Dan dengan kerendahan hati, saya sebagai peneliti berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat dalam pengembangan keilmuan hukum bagi nusa, bangsa dan negara Indonesia yang merdeka dan berdaulat. Semoga terkabul harapan tersebut. Aamiin.

Billahi Fii Sabilillahq Khairat, Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Banjarmasin, 28 Mei 2024

Hormat Penulis



HAIRUL ANWAR

NIM .2010211210021

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL LUAR	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN JUDUL DAN PRASYARAT GELAR.....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
SUSUNAN PANITIA PENGUJI UJIAN SKRIPSI	vi
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	vii
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN	viii
RINGKASAN	ix
ABSTRAK	xi
UCAPAN TERIMA KASIH.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Keaslian Penelitian.....	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	9
E. Metode Penelitian.....	9
F. Sistematika Penulisan	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
1. Tinjauan Asas Hukum.....	14
2. Tinjauan Tentang Perjanjian	18
3. Tinjauan Tentang Peralihan Hak Atas Tanah	32
BAB III PEMBAHASAN	37
A. Penyimpangan Asas Terang Dan Tunai Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Berdasarkan Perjanjian Kredit Bank.....	37
B. Keabsahan Dari Akta Jual Beli Saat Terjadinya Penyimpangan Asas Terang Dan Tunai Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.....	50

BAB IV PENUTUP	63
a. Kesimpulan	63
b. Saran.....	64

DAFTAR RUJUKAN

RIWAYAT HIDUP

