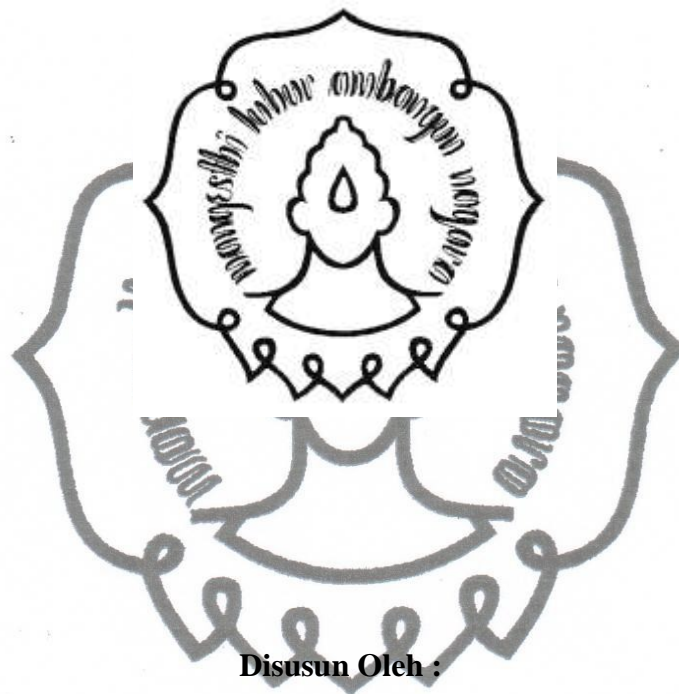


**PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN
KREDIT PEMILIKIAN RUMAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG TENTANG
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN PADA PT. KANDANG KARYA
PERKASA SUKOHARJO**

**Disusun Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Mencapai Derajat Magister Program
Studi Ilmu Hukum Konsentrasi Hukum Bisnis.**

TESIS



Disusun Oleh :

Gilang Mahardhika

NIM. S321608010

PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SEBELAS MARET

SURAKARTA

2019



**PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN
KREDIT PEMILIKIAN RUMAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG TENTANG
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN PADA PT. KANDANG KARYA
PERKASA SUKOHARJO**

Disusun Oleh :

Gilang Mahardhika

NIM. S321608010

Telah Disetujui oleh Tim Pembimbing :

Jabatan	Nama	Tanda Tangan	Tanggal
Pembimbing	<u>Moch. Najib Imanullah, S.H., M.H., P.hD</u> NIP. 19590803 1985031001		
Co. Pembimbing	<u>Dr. Arief Suryono, S.H., M.H</u> NIP. 198509291987021001		

Mengetahui,

Kepala Program Studi Magister Ilmu Hukum
Pascasarjana Universitas Sebelas Maret



Dr. Hari Perwadi, S.H., M.Hum

NIP. 19641201 200501 1001





**PENERAPAN ASAS ETIKAD BAIK DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN
KREDIT PEMILIKIAN RUMAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG TENTANG
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN PADA PT. KANDANG KARYA
PERKASA SUKOHARJO**

Disusun Oleh :

Gilang Mahardhika

NIM. S321608010

Telah Disetujui oleh Tim Penguji :

Jabatan	Nama	Tanda Tangan	Tanggal
Ketua	<u>Dr. Al Sentot Sudarwanto, S.H., M. Hum</u> NIP. 195911271986011004		
Sekretaris	<u>Dr. Hari Purwadi, S.H., M.Hum</u> NIP.196412012005011001		
Anggota Penguji I	<u>Moch. Najib Imanullah, S.H., M.H., P.hD</u> NIP. 19590803 1985031001		
Anggota	<u>Dr. Arief Suryono, S.H., M.H</u> NIP. 198509291987021001		

Mengetahui,

**Direktur Program
Pascasarjana**



Prof. Dr. M. Furqon Hidayatullah, M.Pd
NIP. 196007271981021001

**Kepala Program Studi
Magister Ilmu Hukum**



Dr. Hari Purwadi, S.H., M.Hum
NIP. 19641201 200501 1001

PERNYATAAN

Nama : **GILANG MAHARDHIKA**

NIM : **S 321608010**

Menyatakan dengan sesungguhnya tesis yang berjudul : **“PENERAPAN ASAS ETIKAD BAIK DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKIAN RUMAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN PADA PT. KANDANG KARYA PERKASA SUKOHARJO ”** , adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan karya saya, dalam tesis tersebut diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila benar di kemudian hari terbukti pernyataan saya tersebut di atas tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik, yang berupa pencabutan tesis dan gelar yang saya peroleh dari tesis tersebut. Selanjutnya untuk menunjukkan keaslian tesis saya, dengan ini saya bersedia tesis saya di *upload* atau dipublikasi di website Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum UNS.

Surakarta, Januari 2019

Yang membuat pernyataan,



GILANG MAHARDHIKA

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Subhanahu Wa ta'ala atas segala limpahan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya sehingga penulis memperoleh kekuatan untuk menyelesaikan Tesis yang berjudul **“PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKIAN RUMAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN PADA PT. KANDANG KARYA PERKASA SUKOHARJO ”**.

Penulis ingin mengetahui permasalahan-permasalahan yang ada dalam perjanjian kredit pemilikan rumah dengan menerapkan asas itikad baik. Seperti yang diketahui oleh masyarakat selama ini bahwa itikad baik merupakan asas yang penting dalam sebuah perjanjian karena dengan itikad baik, para pihak tidak akan saling merugikan, dan selanjutnya penulis ingin mengkaji dalam secara yuridis dalam ke dalam suatu karya ilmiah.

Selain hal tersebut, tesis ini juga merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Ilmu Hukum dan guna mencapai gelar Magister Hukum pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan tesis ini, antara lain :

1. Bapak Prof. Dr. Ravik Karsidi, M.S., selaku Rektor Universitas Sebelas Maret Surakarta
2. Bapak Prof. Dr. M. Furqon Hidayatullah, M. Pd selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta.
3. Bapak Prof. Dr. Supanto, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta
4. Bapak Dr. Hari Purwadi, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum.
5. Bapak Moch. Najib Imanullah, S.H., M.H., Ph.D selaku pembimbing I yang memberikan bimbingan, arahan dan kemerdekaan berpikir bagi peneliti dalam proses penyusunan hingga penyelesaian tesis ini.
6. Bapak Dr. Arief Suryono, S.H., M.H selaku pembimbing II yang memberikan bimbingan dan arahan bagi peneliti dalam proses penyusunan hingga penyelesaian tesis ini.

7. Bapak Dr. Al Sentot Sudarwanto, S.H., M. Hum selaku ketua tim penguji yang memberikan bimbingan dan arahan bagi peneliti dalam proses penyusunan hingga penyelesaian tesis ini.
8. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta yang dengan tulus telah memberikan ilmunya.
9. Bapak dan Ibu Marsudiharto terima kasih atas dukungan, semangat, arahan dalam pengerjaan tesis ini.
10. Papa dan Mama Iskandar terima kasih atas dukungan dalam pengerjaan tesis ini
11. Kakaku Dian dan Ina yang memberikan dukungan dan bantuan biaya kuliah hingga terselesaikan tesis ini.
12. Istriku tercinta yang mampu memberikan ketabahan dan semangat tiada hentinya untuk mengerjakan tesis bisa selesai.
13. Anakku Teuku Haikal Mahardhika yang tercinta yang memberikan semangat buat papa untuk menyelesaikan tesis ini.
14. Rekan-rekan Hukum Bisnis Angkatan Tahun 2016 pada Program Studi Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta atas segala bantuan dan kerja samanya.
15. Rekan-rekan kerja Toko Matrial dalam memberikan bantuan dan sumber yang diperlukan dalam memperlancar pengerjaan tesis yang penulis jalankan.
16. Staf administrasi Program Studi Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta (Pak Wahyono dan Mbak Lely).
17. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan. Semoga tesis ini bermanfaat bagi yang membutuhkan.

Surakarta, Januari 2019

GILANG MAHARDHIKA

S 321608010

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	12
BAB II LANDASAN TEORI	14
A. Kerangka Teori	14
1. Tinjauan Perjanjian	14
a. Pengertian Perjanjian	14
b. Syarat Sahnya Perjanjian	16
c. Asas Hukum Perjanjian	18
1. Asas Kepribadian (<i>Personality</i>)	19
2. Asas Konsensualisme (<i>Consensualism</i>)	20
3. Asas Kebebasan Berkontrak (<i>Freedom of Contract</i>)	21
4. Asas <i>Pacta Sun Servanda</i>	22
d. Asas Itikad Baik (<i>Good Faith</i>)	23

e. Wanprestasi	27
2. Tinjauan Jual Beli Kredit	30
a. Pengertian Kredit.....	30
b. Perjanjian Jual Beli Secara Kredit.....	31
c. Jual Beli Secara Kredit.....	32
d. Subjek dan Objek Perjanjian Jual Beli Secara Kredit	32
3. Tinjauan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	33
4. Tinjauan Teori Hukum	37
a. Teori Perlindungan Hukum.....	37
b. Teori Keadilan.....	39
c. Teori Bekerjanya Sistem Hukum.....	42
B. Kerangka Berfikir	44
C. Penelitian yang Relevan	45
BAB III METODE PENELITIAN	48
A. Jenis dan Sifat Penelitian.....	48
B. Lokasi Penelitian	48
C. Pendekatan Penelitian.....	49
D. Jenis dan Sumber Data.....	49
E. Teknik Pengumpulan Data	50
F. Teknik Validitas Data.....	51
G. Teknik Analisis Data	51
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	53
A. Tinjauan Umum PT. Kandang Karya Perkasa Sukoharjo	53
1. Struktur Organisasi PT. Kandang Karya Perkasa Sukoharjo.....	54
2. Aspek Kegiatan di PT. Kandang Karya Perkasa Sukoharjo	60

3. Legalitas Perusahaan.....	65
B. Pembuatan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh PT. Kandang Karya Perkasa Dengan Pembeli Yang Tidak Beritikad Baik Dalam Konstruksi Akta Jual Beli (AJB)	66
C. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Tidak Memenuhi Asas Itikad Baik Pada PT. Kandang Karya Perkasa Sukoharjo	83
BAB V PENUTUP	99
A. Kesimpulan	99
B. Implikasi	99
C. Saran	100
DAFTAR PUSTAKA	101



ABSTRAK

GILANG MAHARDHIKA, S 321608010, 2016 PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKIAN RUMAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN PADA PT. KANDANG KARYA PERKASA SUKOHARJO. Tesis : Pascasarjana Program Studi Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Kajian ini bertujuan untuk mengidentifikasi pemenuhan asas itikad baik berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) juncto Pasal 1965 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Kandang Karya Perkasa di Sukoharjo dan mengkaji penyebab terpenuhi atau tidak terpenuhinya asas itikad baik antara pembeli dengan perusahaan di PT. Kandang Karya Perkasa. Kajian ini bersifat diagnostik dengan menggunakan pendekatan perundang-undang (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual aproach*). Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara, observasi, studi kepustakaan dengan tiga tahapan, yaitu *data reduction*, *data displas*, and *conclusion drawing*. Hasil kajian tersebut akan ditarik menjadi kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum dan bersifat khusus. Kajian itu menunjukkan bahwa pada tahap sebelum perjanjian kredit pemilikan rumah, tidak adanya asas itikad baik dari PT. Kandang Karya Perkasa yang dilakukan marketing yaitu tidak memberikan penjelasan secara jelas kepada pembeli mengenai pelaksanaan dan isi perjanjian kredit, sikap mandor lapangan dengan pengerjaan yang kurang maksimal yang disebabkan karena mengejar target kontrak perusahaan, dan pembeli yang wanpresratasi berupa terlambat dalam pembayaran angsuran rumah kepada perusahaan, maka perlindungan hukum terhadap PT. Kandang Karya Perkasa dilakukan dengan langkah preventif diperlukan adanya pengawasan, perjanjian pengikatan jaminan kredit bagi kedua belah pihak, dan dilakukan dengan langkah refresif dengan cara penjualan, pelelangan barang jaminan, pengosongan rumah dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku menurut perjanjian yang telah dibuat para pihak.

Kata Kunci : asas itikad baik, perlindungan hukum, perjanjian kredit pemilikan rumah.

ABSTACT

GILANG MAHARDHIKA, S 321608010, 2016 IMPLEMENTATION OF GOOD FAITH PRINCIPLE ON SALE AND PURCHASE AGREEMENT OF HOUSE OWNERSHIP CREDIT AT PT. KANDANG KARYA PERKASA SUKOHARJO. Thesis : Postgraduate program of law study of Sebelas Maret University Surakarta.

This study aims to identify good faith principle fulfillment as Article 1338 Paragraph (3) juncto Article 1965 of Code of Civil Procedure in implementation of House Ownership Credit agreement at PT. Kandang Karya Perkasa Sukoharjo, and to examine the realization of good faith principle between customer and the company. This study is diagnostic using statute approach, and conceptual approach. Technique of collecting data was conducted by interview, observation, literature review, and it will be analyzed qualitatively. Meanwhile, technique of analyzing data was conducted by three steps, they are; data reduction, data display, and conclusion drawing. Based on the result of the study, it can be drawn a conclusion from general into specific issue. This study shows that there was no good faith principle from both PT. Kandang Karya Perkasa and customer at the phase before house ownership credit agreement conducted. It occurs because the marketing of PT. Kandang Karya Perkasa did not give the customer clear explanation concerning the implementation and the subject matter of credit agreement, the attitude of foreman in finishing his job is less than maximal due to pursuit the company contract target. Then, from the costumer side, there is customer who is breach the contract (wanprestasi), specifically; the customer does not pay home installment payment on due date. Therefore, legal protection toward PT. Kandang Karya Perkasa is conducted using preventive measure. It is required a supervision, and binding agreement of credit assurance for both parties. Then it is also conducted using repressive measures by selling, auction of collateral goods, and emptying the house which is carried out in accordance with applicable procedure as stated in the agreement which has been made by both parties.

Keywords: Good Faith Principle, Legal Protection, House Ownership Credit Agreement