

**SKRIPSI**

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
(Studi Kasus PT. Kandang Karya Perkasa di Sukoharjo)**



**Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat  
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta**

**Oleh :**

**EKA MENTARI**

**NIM: C 100 120 163**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2016**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

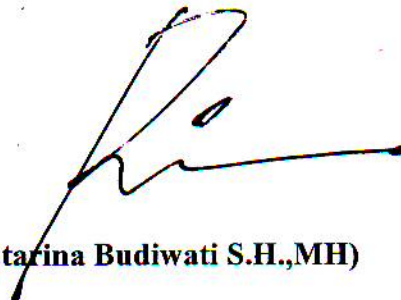
**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH (STUDI KASUS PT. KANDANG KARYA PERKASA DI SUKOHARJO)**

**Skripsi ini di setujui untuk dipertahankan di hadapan**

**DewanPengujiSkripsiFakultasHukum**

**UniversitasMuhammadiyah Surakarta.**

**Pembimbing**



**(Septarina Budiwati S.H.,MH)**

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada

Hari : Senin

Tanggal : 31 Oktober 2016

Dewan Penguji:

Ketua : Septarina Budiwati S.H.,M.H

(.....)

Sekretaris : Darsono S.H.,M.Hum

(.....)

Anggota : Shalman Al Farizy S.H.,M.M.,M.Kn

(.....)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



*Natangsah Surbakti*

(Dr. Natangsah Surbakti S.H.,M.Hum)

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : EKA MENTARI

Nim : C.100.120.163

Alamat : Ngemplak Boti RT 03/ RW 04, Kartasura.

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Iniversitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Surakarta,

Yang Membuat Pernyataan

  
EKA MENTARI

## MOTTO

“Wahai orang-orang yang beriman jadikanlah sabar dan sholat sebagai penolongmu.

Sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar.”

(QS. Al-Baqarah [2] : 153)

“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.”

(QS. Al-Insyirah: 5)

“Keridhoan Allah tergantung kepada keridhoan orang tua dan kemurkaan Allah tergantung kepada kemurkaan orang tua.”

(HR. Tarmidzi)

## **PERSEMBAHAN**

Kupersembahkan Skripsi ini kepada :

1. Bunda dan papa terima kasih atas doa,dukungan dan kasih sayangnya
2. Untuk adek-adek aku tersayang semoga selalu dalam lindungan-Nya
3. Sahabat-sahabatku semuanya semoga kita selalu dalam lindungan-Nya.
4. Calon iman aku Gilang mahardhika semoga selalu di beri kesehatan dan selalu dalam lindungan-Nya
5. Almamaterku

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH  
(Studi Kasus PT. Kandang Karya Perkasa di Sukoharjo)**

EKA MENTARI  
C100120163  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta  
[Ekamentari525@gmail.com](mailto:Ekamentari525@gmail.com)

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mendeskripsikan konstruksi hukum dan permasalahan yang muncul dalam perjanjian jual beli rumah secara kredit yang dilakukan di PT. Kandang Karya Perkasa di Sukoharjo. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan jenis penelitian deskriptif. Sumber data terdiri dari data primer yaitu hasil dari wawancara dan data sekunder yaitu data hukum primer dan sekunder. Metode pengumpulan data dengan wawancara, observasi kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa konstruksi hukum perjanjian jual beli rumah secara kredit di PT. Kandang Karya Perkasa tersebut berbentuk akta jual beli yang bersifat otentik dimana perjanjian tersebut dilaksanakan dan disahkan dihadapan notaris. Permasalahan yang paling sering muncul adalah wanprestasi berupa macetnya pembayaran angsuran oleh debitur kepada kreditur yang diselesaikan dengan langkah preventif dengan carapengawasan, pembinaan dan pengikatan jaminan kredit, sedang secara represif dengan penjualan atau pelelangan barang jaminan yang dilakukan sesuai prosedur yang berlaku menurut hukum dan menurut perjanjian yang telah dilakukan.

**Kata Kunci:** *Perjanjian Kredit, Konstruksi Hukum, Kredit Kepemilikan Rumah*

**REVIEW OF THE IMPLEMENTATION AGREEMENT JURIDICAL  
CREDIT HOME OWNERSHIP  
(Case Study PT. Kandang Karya Perkasa in Sukoharjo)**

**EKA MENTARI  
C100120163  
FACULTY OF LAW  
University of Muhammadiyah Surakarta**

**ABSTRACT**

*This study aims to identify and describe the legal construction and problems that arise in the purchase agreement houses on credit is done in PT. Kandang Karya Perkasa in Sukoharjo. The method used is empirical juridical with descriptive research. The data source consists of primary data is the result of interviews and secondary data is data of primary and secondary law. Data were collected by interview, observation and then analyzed qualitatively. The results showed that the legal construction home purchase agreement on credit at PT. Kandang Karya Perkasa in the form of a deed of sale that is authentic in which the agreement is implemented and validated before a notary. The problems most often arise is the default form of breakdown of repayment by the debtor to the creditor that is solved by preventive measures by way of supervision, coaching and binding credit guarantee, is being repressively with the sale or auction of the collateral is done according to the procedures applicable under the law and according to the agreement which has been done.*

**Keywords: Credit Agreements, Construction Law, Mortgage Loans**



## KATA PENGANTAR



*Assalamu 'alaikum Wr. Wb*

Alhamdulillah, segala puji dan syukur hanyalah bagi Allah SWT yang menguasai alam semesta ini, serta Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang sehingga dengan rahmat dan hidayah-Nya, penulis akhirnya dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini banyak hambatan dan kesulitan atau masalah yang dihadapi. Namun, berkat adanya bantuan dari berbagai pihak akhirnya hambatan atau masalah tersebut dapat diatasi. Karena itu penulis dengan kerendahan dan kesungguhan hati mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Natangsah Surbakti S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta
2. Ibu Septarina Budiwati S.H., MH selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga serta curahan pikirannya di tengah kesibukannya sebagai dosen pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta untuk membantu Penulis dalam penulisan Skripsi hingga selesai.
3. Bunda Asnidar yang sudah melahirkan dan membesarkan penulis dengan penuh kedisiplinan, Papah Iskandar yang sangat penulis cintai, Terimakasih untuk senantiasa mendoakan, mencurahkan perhatian, kasih sayang, kesabaran serta memberikan bimbingan dan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
4. Mbak Dini sebagai admin di PT Kandang Karya Perkasa terimakasih sudah meluangkan waktunya untuk memberikan data dan keterangan kepada penulis sebagai dukungan dalam penulisan Skripsi ini.

5. Adek-adek aku sandi, irma,sintia dan dek al Terimakasih atas semangat dan doanyaTerimakasih untuk kalian. Sehat, sukses selalu untuk kalian dan selalu dalam lindungannya. Aamiin...
6. Untuk cek na terimakasih selalu mendengar keluh kesah aku dan dan selalu sepemikiran dengan eka untuk om mis terimakasih selalu mendengar curhat eka dan selalu menyemangati eka semoga klian slalu di beri kesehatan dan sukses selalu amin yarabb,untuk keluarga besar aku terimakasih banyak atas dukungan kalian selama ini
7. Ibu yani,bapak marsudi dan budhe peni,mbak ina dan mbak dian terimakasih atas dukungan kalian semoga selalu di beri kesehatan dan slalu dalam lindungannya amin,untuk keluarga besar pak marsudi dan ibu yani terimakasih banyak untuk dukungan dan doanya...
8. Gilang mahardhika pacar dan calon iman aku terimakasih banyak atas dukungannya selama ini selalu mendampingi saat susah maupun senang selalu mendengar marah-marah aku yang tidak jelas kadang terimakasih banyak atas kesabarannya selama ini.
9. Dwi,arum,unik,dewi,ummul,yenni,zulfa,wela,wulan,putri,rajib,gilang padang, gebi, adit, bonno, dicky,wiwik,indri, terimakasih banyak selama ini atas kebahagiaan yang kalian berikan dan menjadi bagian hidup untuk penulis semoga kalian sukses selalu dan apa yang kalian inginkan tercapai terimakasih banyak aku sayang kalian semua semoga kita bisa bersahabat terus sampai tua amin,pasty bakal kangen banyolan kalian ☺ love u gays...
10. Kawan-Kawan FH 2012,yang tidak bisa saya sebut satu –persatu terimakasih banyak atas dukungan kalian selama ini kawan tanpa kalian mungkin tidak sampai ke garis finis love u gays.....
11. Dewi,ira,oma(zona),echa,dani,heru,tata,wisnu,kak boy,kak adit terimakasih banyak atas dukungan kalian selama ini semoga kalian sukses selalu iya amin

12. Dan Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dalam bentuk apapun.

Akhir kata dengan penuh harapan, semoga penulisan Skripsi ini dapat berguna dan membantu mereka yang membutuhkan nya serta dapat menjadi sumbangan bagi ilmu pengetahuan yang semakin berkembang dewasa ini. Amien.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, 27 Oktober 2016



Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
PERNYATAAN .....	iv
MOTO .....	v
PERSEMBAHAN.....	vi
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI .....	xii
DAFTAR BAGAN .....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Kerangka Pemikiran .....	6
F. Metode Penelitian .....	8
G. Sistematika Skripsi .....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	12
1. Pengertian Perjanjian .....	12
2. Syarat Sahnya Perjanjian .....	13
3. Akibat Hukum dari Perjanjian Sah.....	25
B. Tinjauan Umum Jual Beli Secara Kredit.....	26
1. Pengertian Kredit.....	26
2. Perjanjian Jual Beli dan Jual Beli secara Kredit.....	27
3. Subyek dan Obyek Perjanjian Jual Beli secara Kredit .....	31
4. Hak dan Kewajiban .....	33
5. Jaminan-Jaminan Kredit.....	35
6. Hak Tanggungan .....	37
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	39
A. Tinjauan Umum PT. Kandang Karya Perkasa di Sukoharjo.....	39
1. Visi dan Misi .....	39
2. Struktur Organisasi .....	39
3. Legalitas Perusahaan .....	40

B. Konstruksi Hukum perjanjian Jual Beli Rumah secara Kredit PT. Kandang Karya Perkasa di Sukoharjo .....	41
1. Akta Jual Beli (AJB) PT. Kandang Karya Perkasa di Sukoharjo .....	41
2. Prosedur Pemberian Kredit oleh PT. Kandang Karya Perkasa di Sukoharjo .....	48
C. Permasalahan yang Muncul dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Secara Kredit Di PT. Kandang Karya Perkasa Di Sukoharjo.....	54
 BAB IV PENUTUP .....	 57
A. Kesimpulan .....	57
B. Saran .....	58
 DAFTAR PUSTAKA .....	 59

## DAFTAR BAGAN

Bagan Kerangka Pemikiran.....	7
-------------------------------	---

## DAFTAR BAGAN

Bagan Kerangka Pemikiran.....	7
-------------------------------	---