

**KENDALA-KENDALA DALAM PELAKSANAAN
PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK
DAN UPAYA SOLUSINYA**

SKRIPSI

Oleh:

Budiman Sihombing Silaban

201610115133



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2020**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Kendala-Kendala Dalam Pelaksanaan Perjanjian
Kredit Kepemilikan Rumah PT. Bank Mandiri
(Persero) Tbk. Dan Upaya Solusinya.

Nama Mahasiswa : Budiman Sihombing Silaban

Nomor Pokok Mahasiswa : 201610115133

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Fakultas Hukum

Jakarta, 18 Juli 2020

MENYETUJUI

Pembimbing I



Dr. Endang Hadrian, S.H., M.H
NID. 011703062

Pembimbing II



Rama Dhianty, S.H., M.H
NID. 11606056

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Kendala-Kendala Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit
Kepemilikan Rumah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.
Dan Upaya Solusinya.

Nama Mahasiswa : Budiman Sihombing S

Nomor Pokok Mahasiswa : 201610115133

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Fakultas Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 18 Juli 2020

Jakarta, 28 Juli 2020

MENGESAHKAN

Ketua Tim Penguji : **Dr. Amelia Syauket, S.H., M.Si**

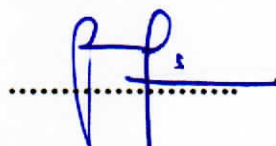
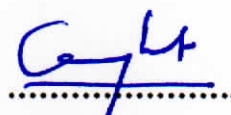
NID. 011712072

Penguji I : **Dr. Endang Hadrian, S.H., M.H**

NID. 011703062

Penguji II : **Rahmat Saputra, S.H., M.H**

NID. 011606049



MENGETAHUI,

Ketua Program Studi

Fakultas Hukum

Dekan

Fakultas Hukum



Jantarda Mauli Hutagalung, S.H., M.H
NIP. 1901378



Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, S.H., M.H., M.M
NIP. 2001450

PERNYATAAN PENULIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Budiman Sihombing Silaban
NPM : 201610115133
TTL : Jakarta, 17 Mei 1972
Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul *“Kendala-Kendala Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Dan Upaya Solusinya”* adalah benar-benar merupakan asli karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari ditemukan kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Jakarta 18 Juli 2020

Yang membuat pernyataan



Budiman Sihombing Silaban

**PERNYATAAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Budiman Sihombing Silaban
NPM : 201610115133
TTL : Jakarta, 17 Mei 1972
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Rayan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Nonexclusive Royalty-Free Rights*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“Kendala-Kendala Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Dan Upaya Solusinya”

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Univeritas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (datebase), mendistribusikannya, menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebagaimana mestinya.

Jakarta 18 Juli 2020
Yang membuat pernyataan



Budiman Sihombing Silaban

ABSTRAK

Budiman Sihombing S, 201610115133, Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk dan Upaya Solusinya, 2020.

PT. Bank Mandiri memberikan pelayanan kepada masyarakat kecil dengan fasilitas kredit yang diberikan adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pelaksanaan pembelian KPR secara mencicil/angsuran dilakukan dengan melalui perjanjian antara bank dengan nasabah secara kredit oleh karena perjanjian kredit adalah merupakan perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Rumusan masalah dalam skripsi ini mengenai kendala-kendala dalam pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan rumah di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dan solusi untuk mengatasi kendala-kendala dalam pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan rumah di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Skripsi ini menggunakan metode penelitian normatif didukung dengan hasil wawancara kepada narasumber PT Bank Mandiri untuk mendapatkan kesimpulan tentang kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, seperti itikad tidak baik nasabah dalam memberikan Informasi pada saat permohonan kredit kepemilikan rumah, adanya oper kredit dibawah tangan kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak Bank, perbuatan wanprestasi oleh debitur. Solusinya dengan cara meningkatkan tingkat ketelitian dan kehati-hatian Petugas Bank Mandiri, melakukan oper kredit melalui PPAT kepada pihak ketiga dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, tindakan Non litigasi berupa penyelamatan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), penataan kembali (*restructuring*). Sedangkan untuk tindakan Litigasi apabila bank merasa penyelesaian masalah kredit harus ditempuh dengan jalur pengadilan.

Kata Kunci: Kredit, KPR, Bank Mandiri

ABSTRACT

Budiman Sihombing S, 201610115133, *Constraints in the Implementation of the Home Ownership Credit Agreement PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk and its Solution Efforts*, 2020.

PT. Bank Mandiri provides services to small communities with a credit facility provided is a Home Ownership Credit (KPR). The purchase of mortgages in installments / installments is done through an agreement between the bank and the customer on credit because the credit agreement is a preliminary agreement of the delivery of money. The formulation of the problem in this thesis is about the constraints in implementing a housing loan agreement at PT Bank Mandiri (Persero) Tbk and solutions to overcome the obstacles in implementing a housing loan agreement at PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. This thesis uses a normative research method supported by interviews with informants at PT Bank Mandiri to get conclusions about the constraints in the implementation of the Home Ownership Credit Agreement at PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, such as bad customer intentions in providing information at the time of ownership loan application home, the existence of credit oper under the hand to a third party without the knowledge of the Bank, the default by the debtor. The solution is by increasing the level of accuracy and prudence of Bank Mandiri Officers, conducting credit operations through PPAT to third parties by making Land and Building Binding Agreements, Non-litigation measures in the form of rescuing non-performing loans can be done by rescheduling, rescheduling (reconditioning), restructuring. Whereas for Litigation measures if the bank feels that the resolution of the credit problem must be taken by court.

Keywords: Credit, KPR, Bank Mandiri

KATA PENGANTAR

Salam Sejahtera

Puji syukur penulis ucapkan atas berkat dan karunia yang telah diberikan Tuhan yang Maha Esa, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **KENDALA-KENDALA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK DAN UPAYA SOLUSINYA**. Skripsi ini ditulis sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar sarjana (S1) Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak memperoleh bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karenanya pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Drs. Bambang Karsono, S.H., M.M. selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Ibu Dr. Ika Dewi Sartika Saimima., S.H., M.H., M.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Bapak Dr. Endang Hadrian, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Materi dalam penulisan skripsi ini.
4. Ibu Rama Dhianty, S.H., M.H., Dosen Pembimbing Teknis dalam Penulisan skripsi ini.
5. Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya dan seluruh Civitas Akademika yang tidak mungkin saya sebutkan satu persatu yang telah berperan penting terhadap proses pendidikan saya.
6. Orang tua penulis, Ibunda K. br. Pasaribu (Op. Bryant) tercinta, dan adik-adik penulis yang telah memberikan motivasi secara moril maupun materil yang amat berarti bagi penulis, dan penulis juga mengucapkan terima kasih atas kasih sayang dan doa yang diberikan hingga skripsi ini selesai.

7. Istri penulis dr. Silvera Sinuraya, mengucapkan terima kasih yang tak terhingga atas kasih sayang dan doa yang diberikan baik moril maupun materil sehingga skripsi ini selesai.
8. Anak-anak penulis, Phillips O. Bryant Silaban, Gerald N. Vincenzo Silaban, Kyrie Isaac D. Silaban yang selalu memberikan semangat dan dukungan penulis guna menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu.
9. Teman-teman kantor penulis di Kantor Akuntan Publik Budiman S & Rekan yang tidak dapat disebutkan satu persatu, mengucapkan terimakasih atas segala dukungan moril dalam penyelesaian skripsi ini selesai.
10. Teman seperjuangan dalam menyelesaikan penulisan skripsi dan teman di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang terlibat langsung dan tidak langsung.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi masyarakat dan Negara, mudah-mudahan segala perhatian, pertolongan dan pengorbanan dari semua pihak mendapat balasan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Esa.

Jakarta, 18 Juli 2020



BUDIMAN SIHOMBING SILABAN

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN SIDANG SKRIPSI PEMBIMBING ...	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR SINGKATAN.....	xii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1.Latar Belakang Masalah	1
1.2.Identifikasi Masalah	7
1.3.Rumusan Masalah	8
1.4.Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
1.4.1. Tujuan Penelitian	8
1.4.2. Manfaat Penelitian	8
1.5.Kerangka Teori, Konseptual dan Pemikiran	9
1.5.1. Kerangka Teori	9
1.5.2. Kerangka Konseptual.....	11
1.5.3. Kerangka Pemikiran	13
1.6. Sistematika Penulisan Hukum.....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Perjanjian Pada Umumnya.....	16
2.1.1. Pengertian Perjanjian	16
2.1.2. Asas-asas Perjanjian	20
2.1.3. Jenis-jenis Perjanjian	23

2.1.4.	Pelaksanaan dan Hapusnya Perjanjian	24
2.2.	Bank	26
2.2.1.	Pengertian Bank	26
2.2.2.	Asas, Fungsi dan Tujuan Bank	27
2.2.3.	Sumber Dana Bank	29
2.2.4.	Kegiatan Ekonomi Bank	31
2.3.	Kredit	33
2.3.1.	Pengertian Kredit	33
2.3.2.	Tujuan dan Fungsi Kredit	34
2.3.3.	Prinsip-prinsip Memberikan Kredit	37
2.4.	Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).....	42
BAB III	METODE PENELITIAN	
3.1.	Sifat Penelitian	44
3.2.	Pendekatan Masalah	44
3.3.	Teknik Pengumpulan Data.....	45
3.4.	Teknik Penyajian Data	45
3.5.	Teknik Analisis Data.....	46
3.6.	Lokasi Penelitian	47
BAB IV	ANALISIS HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1.	Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.....	48
4.2.	Solusi untuk Mengatasi Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.....	68
BAB V	PENUTUP	
5.1.	Kesimpulan	80
5.2.	Saran.....	81
DAFTAR PUSTAKA		
DAFTAR RIWAYAT HIDUP		
LAMPIRAN-LAMPIRAN		

DAFTAR SINGKATAN

KPR	Kredit Kepemilikan Rumah
KUHPer	Kitab Undang-undang Hukum Perdata
OJK	Otoritas Jasa Keuangan
PMK	Peraturan Menteri Keuangan
PPAT	Pejabat Pembuat Akte Tanah
Tbk	Terbuka (Perusahaan Publik)



MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

“Manisnya hidup tidak tergantung dari banyaknya kamu bahagia, namun seberapa bersyukur kamu akan segala hal yang datang dalam hidupmu. Bersyukur bukan hanya kunci membuat kamu bahagia, melainkan juga cara hidup untuk tetap berhubungan dengan-NYA.”

PERSEMBAHAN:

Persembahan Skripsi ini penulis berikan kepada:

1. Keluarga tercinta: Ibunda K. br. Pasaribu (Op. Bryant), Istriku tercinta dr. Silvera Sinuraya, dan ke tiga putraku yang tampan dan keren-keren, Phillips O. Bryant Silaban, Gerald N. Vincenzo Silaban dan Kyrie Isaac D. Silaban, untuk semua cinta, doa dan kasih sayang terutama dukungan dalam memberi semangat yang tiada hentinya.
2. Teman-teman Angkatan 2016 kampus Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, khususnya Fakultas Hukum, dan teman-teman Kantor Akuntan Publik Budiman S & Rekan yang selalu memberikan doa, harapan dan penuh semangat.
3. Almamater Univeritas Bhayangkara Jakarta Raya yang terhormat yang penulis banggakan.