



**KUASA MENJUAL BANK SEBAGAI DEBITUR ATAS TANAH
DAN RUMAH OBJEK JAMINAN KREDITUR DALAM KREDIT
MACET PADA BANK MANDIRI (Persero) Tbk**

TESIS

ISNAENI BUDI ASTUTI

1520922084

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
2018**



**KUASA MENJUAL BANK SEBAGAI DEBITUR ATAS TANAH
DAN RUMAH OBJEK JAMINAN KREDITUR DALAM KREDIT
MACET PADA BANK MANDIRI (Persero) Tbk**

TESIS

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Magister Hukum**

ISNAENI BUDI ASTUTI

1520922084

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
2018**

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan secara benar.

Nama : Isnaeni Budi Astuti
NRP : 1520922084
Tanggal : 23 Januari 2018

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 23 Januari 2018

Yang Menyatakan,



Isnaeni Budi Astuti

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Negeri Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Imami Hadi Astuti
NIDP : 15209221084
Fakultas : Hukum
Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyatakan untuk memberikan kepada Universitas Negeri Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**Konsep Menjual Bank Sebagai Debitur Atas Tanah dan Rumah Objek Jaminan
Kreditur Dalam Kredit Macet Pada Bank Mandiri (Persero) Tbk.**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti ini Universitas Negeri Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta berhak menyebarkan, menjual, memfiksikan, mengelola dalam bentuk pengalihan data (*database*), menyalin, dan mengahlikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 23 Januari 2018
Yang menyatakan,



Imami Hadi Astuti

PENGESAHAN

Tesis diajukan oleh :

Nama : Isnaeni Budi Astuti
NRP : 1520922084
Program Studi : Magister Ilmu Hukum
Judul Tesis : Kuasa Menjual Bank Sebagai Debitur Atas Tanah dan Rumah
Objek Jaminan Kreditur Dalam Kredit Macet Pada Bank
Mandiri (Persero) Tbk.

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Negeri Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.

Dr. Erni Agustina, SH., Sp.N
Ketua Penguji

Prof. Dr. Jeane Neltje Sally, SH., MH., APU
Penguji I / Pembimbing I

Dr. Dra. Hj. Laily Washliaty, SH., M.Hum
Penguji / Pembimbing II



Desi Yaya Tarina, SH., MH
Dekan

Dr. Erni Agustina, SH., Sp.N
Ka. Prodi

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal Ujian : 23 Januari 2018

KUASA MENJUAL BANK SEBAGAI DEBITUR ATAS TANAH DAN RUMAH OBJEK JAMINAN KREDITUR DALAM KREDIT MACET PADA BANK MANDIRI (Persero) Tbk

ISNAENI BUDI ASTUTI

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui dan menjelaskan tentang eksekusi kuasa menjual Bank sebagai Debitur atas Tanah dan Rumah sebagai Obyek Jaminan Kreditur dalam Kredit Macet. Di samping itu, untuk mengetahui dan menjelaskan tentang hambatan dan upaya yang dilakukan Bank dalam eksekusi kuasa menjual atas tanah dan rumah sebagai obyek jaminan kreditur dalam kredit macet. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum yuridis normatif. Hasil penelitian ini dirumuskan bahwa Dalam perspektif hukum perdata, jika terjadi kredit bermasalah yang artinya debitur wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya dalam hal angsuran dan atau pelunasan kredit, maka kreditur berhak untuk menuntut debitur untuk membayar denda, membatalkan perjanjian secara sepihak atau apabila debitur tetap tidak mampu untuk memenuhi prestasinya, maka obyek jaminan akan dijual, dan uang hasil penjualan digunakan untuk melunasi hutang Debitur di Bank. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Jakarta Tendean dalam menyelesaikan kredit bermasalah berpedoman pada Peraturan Umum Pemberian Kredit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk yaitu dengan penyelesaian secara intern antara pihak bank dan debitur peminjam, dan apabila bank menilai bahwa debitur memiliki itikad baik maka bank akan mempertimbangkan kebijakan yang meringankan debitur, seperti penjadwalan kembali (*Rescheduling*). Dalam menyelesaikan kredit bermasalah bank cenderung lebih memilih untuk diselesaikan dengan cara damai atau musyawarah karena menganggap bahwa penyelesaian dengan jalur hukum kurang efektif karena memakan waktu yang cukup lama dan biaya yang mahal.

Kata kunci : Kredit bermasalah/ macet,

**POWER SELLING BANKS AS THE DEBTURE FOR LAND AND
HOUSE OBJECT CREDITUR WARRANTY IN STUCK CREDIT OF
MANDIRI BANK (Persero) Tbk**

ISNAENI BUDI ASTUTI

ABSTRACT

This research is conducted to know and explain about the execution of the power of selling the Bank as Debtor on Land and House as Object of Creditors Guarantee in Bad Credit. In addition, to know and explain about obstacles and efforts made by the Bank in execution of the power of selling over land and house as the object of creditors guarantee in bad credit. The theory used in this research is the theory of legal certainty and the theory of legal protection. The research method used is the method of law juridical normative research. The results of this study formulated that In the perspective of civil law, if there is a problem loans which means debtor wanprestasi in fulfilling its obligations in terms of installment and / or repayment of credit, the creditor has the right to sue the debtor to pay a fine, cancel the agreement unilaterally or if the debtor still unable to fulfill its performance, then the security object will be sold, and the proceeds from the sale are used to settle the debtor's debts in the Bank. Bank Mandiri (Persero) Tbk Jakarta Tendean Branch in solving problem loans is guided by the General Regulation of Credit Granting PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk is with internal settlement between the bank and debtor borrower, and if the bank considers that the debtor has good faith then the bank will consider the policies that mitigate the debtor, such as rescheduling. In solving the problem loans banks tend to prefer to be settled by peaceful or deliberation because it considers that the settlement with the legal path is less effective because it takes a long time and expensive cost.

Keywords : Repreship

KATA PENGANTAR

Dengan berkat Tuhan Yang Maha Esa, akhirnya penulis berhasil menyelesaikan tesis dalam bentuk laporan hasil penelitian sebagai salah satu syarat memperoleh gelar magister di bidang ilmu hukum.

Penulis berkeyakinan bahwa tesis yang berjudul “Kuasa Menjual Bank Sebagai Debitur Atas Tanah dan Rumah Objek Jaminan Kreditur Dalam Kredit Macet pada Bank Mandiri (Persero)” ini tidak akan selesai dengan baik tanpa adanya dorongan dan bantuan dari pihak lain. Karena itu penulis menghaturkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada para pihak yang telah membantu dalam penyusunan tesis ini. Khususnya pada kesempatan ini, izinkan penulis menyampaikan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. Eddy S. Siradj. MSc., Eng selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional - UPN "Veteran" Jakarta.
2. Ibu Dwi Desi Yayi Tarina, SH, MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran “ Jakarta.
3. Ibu DR. Erni Agustina, SH, Sp.N, selaku Ketua Program Pendidikan Magister Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
4. Prof. Dr. Jeane Neltje Sally, SH.,MH.,APU, selaku Pembimbing I
5. Dr. Dra. Hj. Laily Washliaty, SH.,M.Hum selaku Pembimbing II
6. Bapak/Ibu Dosen yang telah memberikan pengajaran kepada kami.

Akhirnya penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi yang membacanya, dan apabila terdapat kesalahan atau kekeliruan dalam pengetikan dan kurangnya materi kajian, penulis membuka pintu bagi kritik dan saran yang dapat membangun keilmuan penulis.

Jakarta, 23 Januari 2018

Penulis,

Isnaeni Budi Astuti

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUL	i
PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB I : PENDAHULUAN	1
I.1. Latar Belakang	1
I.2. Rumusan Masalah.....	7
I.3. Tujuan Penelitian.....	8
I.4. Kegunaan Penelitian.....	8
I.5. Kerangka Teoritis	8
I.6. Kerangka Konseptual.....	22
I.7. Metode Penelitian.....	22
I.7. Sistematika Penulisan	23
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	24
II.1 Perjanjian Kredit Bank.....	24
II.2 Fungsi dan Prinsip Kegiatan Usaha Bank.....	34
II.3 Hubungan Hukum Antara Bank dan Nasabah.....	37
II.4 Jaminan/Agunan Kredit Bank	45
II.5 Prinsip Penilaian Kelayakan Bank	46
II.6 Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.....	50
II.7 Hapusnya Hak Tanggungan.....	51
II.8 Wanprestasi	59
II.9 Kredit Bermasalah.....	60
BAB III : METODE PENELITIAN	65
III.1 Jenis Pendekatan	65
III.2 Metode Pendekatan	67
III.3 Sumber Data	67
III.4 Teknik Pengumpulan Data.....	68
III.5 Teknik Analisa Data	68
BAB IV : KUASA BANK DALAM MENJUAL TANAH DAN RUMAH OBYEK JAMINAN KREDIT MACAT	70
IV.1 Penyelesaian Kredit Bermasalah Dalam Perjanjian Kredit pada Lembaga Perbankan dengan Jaminan Hak Tanggungan	70
IV.2 Penyelesaian Kredit Macet di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk	73
IV.3 Aspek Hukum Penyelesaian Kredit Macet Menurut Ketentuan Hukum Perdata	75

IV.3.1	Penyelesaian Kredit Macet pada Bank Mandiri Sudirman Jakarta Cabang Jakarta Tendea	81
IV.3.2	Faktor-Faktor yang Menjadi Penyebab Terjadinya Kredit Bermasalah Dalam Perjanjian Kredit	94
BAB V	: PENUTUP	108
V.1	Kesimpulan	108
V.2	Saran	108

DAFTAR PUSTAKA
RIWAYAT HIDUP