

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PERBANKAN
MELALUI PERJANJIAN *BUY BACK GUARANTEE* SEBAGAI
PENDUKUNG JAMINAN PEMBELIAN RUMAH DENGAN
SISTEM KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

TESIS



Oleh:

DAYAN PANAYA

N.I.M : 21301900113

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2022**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PERBANKAN
MELALUI PERJANJIAN *BUY BACK GUARANTEE* SEBAGAI
PENDUKUNG JAMINAN PEMBELIAN RUMAH DENGAN
SISTEM KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan**



Oleh:

DAYAN PANAYA

N.I.M : (21301900113)

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2022**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PERBANKAN
MELALUI PERJANJIAN *BUY BACK GUARANTEE* SEBAGAI
PENDUKUNG JAMINAN PEMBELIAN RUMAH DENGAN
SISTEM KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

TESIS

Oleh:
DAYAN PANAYA
N.I.M : (21301900113)
Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:
Pembimbing I
Tanggal,



Dr.H.Umar Ma'ruf,S.H.,Sp.N.,M.Hum
NIDN :0617026801

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN :0620046701

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PERBANKAN
MELALUI PERJANJIAN *BUY BACK GUARANTEE* SEBAGAI
PENDUKUNG JAMINAN PEMBELIAN RUMAH DENGAN
SISTEM KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

TESIS

Oleh:

DAYAN PANAYA

N.I.M : (21301900113)

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan Didepan Dewan Penguji
Pada Tanggal 31 Agustus 2022
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua

Prof. Dr. Irwansyah, S.H.,M.H.

Anggota

Dr.H. Umar Ma'ruf, S.H.,Sp.N.,M,Hum

NIDN:0617026801

Anggota

Dr. Taufan Fajar Rivanto, S.H.,M.Kn

NIDK:890510020

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan

Enchirwanade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN :0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : DAYAN PANAYA

NIM. : 21301900113

Progam Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum/Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul perlindungan hukum bagi pihak perbankan melalui perjanjian *buy back guarantee* sebagai pendukung jaminan pembelian rumah dengan sistem kredit pemilikan rumah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, September 2022
Yang Menyatakan


DAYAN PANAYA
21301900113

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	:Dayan Panaya
NIM	:21301900113
Program Studi	:Magister Kenotariatan
Fakultas	:Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir Tesis dengan judul :

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PERBANKAN MELALUI PERJANJIAN BUY BACK .GUARANTEE SEBAGAI PENDUKUNG JAMINAN PEMBELIAN RUMAH DENGAN SISTEM KREDIT PEMILIKAN RUMAH.

Menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekslu*sif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, September 2022

Yang menyatakan,



(DAYAN PANAYA)

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan bimbingan, pertolongan dan dengan Ridho-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas ini yang berupa tesis ini dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PERBANKAN MELALUI PERJANJIAN BUY BACK GUARANTEE SEBAGAI PENDUKUNG JAMINAN PEMBELIAN RUMAH DENGAN SISTEM KREDIT PEMILIKAN RUMAH “**

Penulis menyadari bahwa tidak ada manusia yang sempurna, oleh karena itu penulis merasa tidak lepas dari kekurangan bahwa apa yang sudah tertulis skripsi ini masih jauh dari sempurna serta masih banyak kekurangannya untuk itulah penulis akan menerima dengan lapang dada semua kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan TESIS ini.

Disamping itu penulis menyadari bahwa selesainya penulisan tesis ini tidak lain berkat adanya bantuan dari banyak pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini dengan segala kerendahan hati menyampaikan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H.,S.E., A.kt., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Dr. H. Jawade Hafidz,S.H.,M.H. selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;

4. Dr. H.Umar Ma'ruf,S.H.,Sp.N.,M.Hum selaku Pembimbing yang telah memberikan waktu, tenaga, bimbingan, ilmu dan doa dalam penyusunan tesis ini;
5. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Magister Kenotariatan Universitas Islam Agung Semarang yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis;
6. Segenap Bapak dan Ibu Karyawan Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan pelayanan dalam bidang akademik;
8. Kedua orang tuaku Bapak dan Ibu tercinta yang selalu ku banggakan.
9. isteri dan anakku yang telah memberikan motivasi doa, dan dukungan;
10. Mohamad Ali selaku developer PT Tri Manunggal Utama dalam wawancara ;
11. Firdan selaku pihak Bank BJB Cirebon dalam wawancara;
12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuannya bagi penulis dalam penyelesaian penulisan hukum ini.

Akhir kata penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu dan penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi kita semua dan menjadi bahan masukan dalam dunia Pendidikan.

Semarang,

DAYAN PANAYA, SH

ABSTRAK

Latar belakang Perkembangannya di dunia pemasaran Property, Pengembang membutuhkan mitra kerja Lembaga Pembiayaan atau Bank sebagai pihak yang membiayai pihak Pembeli untuk membeli rumah dengan cara Kredit Pemilikan Rumah(KPR) pasal 5 UUPA jual beli dengan hak membeli kembali mengenai tanah dan rumah akan batal demi hukum. dilandasi bahwa dalam hukum adat tidak mengenal adanya perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali perjanjian tersebut hanya dianggap sebagai perjanjian gadai saja

Tujuan penelitian pertama Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum perjanjian buy back guarantee sebagai jaminan pembelian rumah melalui kredit pemilikan rumah .Kedua Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pihak perbankan melalui perjanjian buy back guarantee sebagai pendukung jaminan pembelian rumah dengan sistem kredit pemilikan rumah.

Metode Penelitian bersifat deskriptif dengan pendekatan yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian yang dipergunakan deskriptif analitis. Jenis dan Sumber data digunakan di dalam penelitian ini data primer, dan data sekunder. Metode Pengumpulan data dilakukan melalui studi lapangan dan studi kepustakaan. Data dianalisis dengan deskriptif kuantitatif. Rumusan masalah dianalisis dengan teori Kepastian Hukum dan teori perlindungan Hukum.

Berdasarkan Hasil penelitian dapat disimpulkan: pertama Kedudukannya Buy Back Guarantee adalah Perjanjian Accesoir, Perjanjian timbul adanya perjanjian pokok hutang piutang dan tidak dapat berdiri sendiri, tetapi mengikuti perjanjian lainnya yaitu perjanjian pokok. Kedua Perlindungan hukum perbankan melalui pihak ketiga menanggung perikatan antara debitur dan kreditur apabila debitur wanprestasi maka pihak ketiga akan membeli kembali barang milik debitur dana hasil penjualan dapat digunakan debitur untuk melunasi hutangnya kepada kreditur.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum; Perjanjian *Buy Back Guarantee*; Jaminan Pembelian Rumah; Sistem Kredit Pemilikan Rumah

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka konseptual.....	9
F. Kerangka Teori	11
G. Metode Penelitian	17
H. Sistematika Penulisan	24
BAB II : KAJIAN PUSTAKA	25
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	25
1. Pengertian dan Asas Perjanjian.....	25
2. Syarat Sah dan Unsur Perjanjian.....	30
B. Tinjauan Umum tentang Perbankan.....	36
1. Pengertian Perbankan dan jenis-jenisnya.....	36
2. Asas, Fungsi dan Tujuan Bank	39
C. Tinjauan Umum tentang <i>Buy Back Guarantee</i>	43
1. Pengertian <i>Buy Back Guarantee</i>	43
2. Manfaat <i>Buy Back Guarantee</i>	46
D. Tinjauan Umum tentang Notaris.....	47
1. Pengertian Notaris.....	47

2.	Tugas dan Wewenang Notaris	50
E.	Tinjauan Umum tentang Kredit Pemilikan Rumah.....	56
1.	Pengertian Kredit Pemilikan Rumah	56
2.	Jenis, Produk Kredit Pemilikan Rumah.....	58
F.	Tinjauan Umum Konsepsi Islam tentang Jaminan.....	59
1.	Pengertian Konsepsi Islam tentang Jaminan.....	59
2.	Macam-macam Orang yang Dapat Dijaminkan menurut islam	64
BAB III	: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	68
A.	Kedudukan Hukum Perjanjian Buy Back Guarantee Sebagai Jaminan Pembelian Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah.	68
B.	Perlindungan Hukum Bagi Pihak Perbankan Melalui Perjanjian Buy Back Guarantee Sebagai Pendukung Jaminan Pembelian Rumah Dengan Sistem Kredit Pemilikan Rumah.....	80
BAB IV	: PENUTUP.....	100
A.	Kesimpulan	100
B.	Saran.....	100
DAFTAR PUSTAKA	101

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Daerah perkotaan, tanah merupakan suatu kebutuhan yang paling penting, dengan jumlah luas tanah yang semakin terbatas, manusia terus berpikir bagaimana cara untuk mengoptimalkan jumlah luas tanah dengan kebutuhan akan tanah. Memiliki tanah berikht rumah yang berdiri di atasnya atau yang kemudian dikenal dengan istilah properti merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang merupakan tempat dimana segala aktivitas anggota keluarga dimulai. Rumah juga merupakan salah satu dari tiga kebutuhan dasar manusia yang paling penting dibanding dua kebutuhan pokok lainnya yakni pangan dan sandang. Selain sebagai kebutuhan dasar manusia sebagaimana dimaksud, rumah juga berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya.¹ Selaras dengan hal tersebut diatas menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, menyebutkan bahwa “rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta asset bagi pemilikinya” Keadaan tanah yang sangat terbatas dan penduduk berkembang terus dengan pesat, menyebabkan jumlah penduduk yang ingin

¹ Yunesha Ratih Fitriani, 2017, “Implementasi Subrogasi dengan Lastgeving sebagai Instrument Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah”, Tesis Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

mendayagunakan tanah enjadi tidak seimbang dengan keadaan tanah yang ada, dalam keadaan demikian tanpa adanya peraturan yang tegas, maka tanah sering menjadi sumber masalah bagi manusia, yang disebabkan karena:²

1. Perebutan hak, yang menimbulkan perselisihan, ataupun
2. Pendayagunaan yang salah.

Kepemilikan rumah dapat dijadikan tolak ukur terpenuhinya kebutuhan primer individu, bahkan rumah dipandang sebagai bentuk investasi yang sangat memiliki nilai ekonomis tinggi. Mengingat rumah merupakan kebutuhan yang tidak murah untuk dijangkau oleh semua anggota masyarakat, maka kemudian kepemilikan rumah dapat ditempuh melalui proses kredit perumahan yang dikenal luas dengan sebutan Kredit Pemilikan Rumah (atau disingkat dengan KPR). KPR merupakan produk perbankan atas pembiayaan pembelian rumah yang ready stock atau indent. Rumah yang ready stock maksudnya adalah rumah yang telah siap di bangun, siap huni dan telah terpasang instalasi berikut meteran listrik dan airnya, sedangkan rumah indent adalah rumah yang akan dibangun setelah ada pembelinya yang dikerjakan oleh kontraktor melalui perintah dari pengembang perumahan (selanjutnya disebut *developer*). Pembeli yang dimaksud disini adalah orang perorangan atau badan hukum yang telah memenuhi persyaratan dan telah memenuhi kewajibannya atas pembelian rumah tersebut. Rumah-rumah yang dapat dibeli atau dibiayai oleh bank secara KPR tidak hanya mencakup rumah tempat tinggal saja tetapi juga bisa berupa rumah toko (*ruko*), rumah kantor

² Florianus SP Sangsun, 2007, Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah, Visimedia, Jakarta, hal.1.

(rukan), apartemen, renovasi (rumah tempat tinggal, ruko, rukan dan apartemen), dan konstruksi (untuk pembangunan rumah tempat tinggal, ruko, rukan)³. Pasal 1 Angka 10 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 21/Prt/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR) menjadi salah satu sarana yang dapat membantu memudahkan masyarakat Indonesia dalam membeli rumah dengan adanya bantuan dana dari bank.⁴

Bank adalah lembaga keuangan yang berwenang melakukan pelayanan dalam masyarakat di bidang keuangan, penyimpanan maupun pembiayaan (yang biasa disebut kredit). Menunjang dunia usaha terutama di bidang property, kredit adalah penunjang utama. Sebagian pembayaran yang dilakukan oleh Pembeli adalah menggunakan fasilitas kredit dari bank, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Didasari oleh prinsip kehati-hatian bank dalam memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dibuatlah perjanjian kerjasama antara Pengembang dan Bank yang isinya adalah bahwa pengembang bersedia membeli kembali unit rumah yang telah dijual kepada konsumen yang di sisi lain adalah debitur dari bank pemberi KPR, jika konsumen/debitur tersebut cidera janji dan tidak mampu membayar angsuran pada bank secara berturut turut dalam kurun waktu tertentu sesuai dengan perjanjian. Dalam praktek perjanjian Jual beli dengan hak membeli kembali penjual (pemilik semula) dalam hal ini memiliki atau diberikan hak untuk

³ Maryanto Supriyono, 201, Buku Pintar Perbankan, CV. Andi Offset, Yogyakarta, hal 124.

⁴ Ibid

membeli kembali barang yang telah dijual tersebut, hal ini diatur dalam Pasal 1519 KUHP. Secara konkrit dalam hukum sebenarnya yang terjadi bukan jual beli namun perjanjian hutang piutang dengan jaminan yang berbentuk seakan-akan lembaga gadai. Tujuannya dari perjanjian ini adalah guna memperkuat posisi kreditur baik terhadap debitur maupun terhadap pihak ketiga, dengan adanya akta jual beli walaupun dengan syarat membeli kembali sudah menjamin kepentingan kreditur atas pemenuhan hutang, apabila dikemudian hari barang agunan dipindahkan tagankan atau dibebani dengan hak-hak pihak ketiga oleh debitur, maka dalam hal ini kreditur dapat melakukan perlawanan atau verzet atas dasar hak milik yang dilandasi dengan jual beli. Akan tetapi karena syarat pembuktiannya adalah berat dan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali mengenai tanah dan atau rumah selalu terjadi dengan suatu akta otentik sehingga bagi debitur yang dalam keadaan terdesak akan sulit membuktikan bahwa akta tersebut adalah tidak sah dan sering kali penjual atau debitur tidak berhasil untuk membuktikan bahwa yang sebenarnya terjadi adalah hutang piutang. Jadi, dapat dikatakan bahwa dalam perjanjian hutang piutang tersebut biasanya selalu terdapat keadaan yang tidak seimbang, sehingga salah satu pihak tidak bebas dalam menentukan kehendaknya dan dapat Perjanjian Beli Kembali juga ditafsirkan terdapat penyalahgunaan keadaan/kesempatan atau pun penyalahgunaan kekuasaan ekonomis.⁵

⁵ Retno Wahyurini Dominika dan Endang Sri Kawuryan, 2018. "Perjanjian Beli Kembali (Buy Back Guarantee) Yang Dibuat Antara Pengembang Dan Bank Dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet" Jurnal Transparasi Hukum, No.1, Vol.I, Hal 5.

UUPA tentang peralihan hak atas tanah dimana aturan-aturan dalam UUPA banyak mengadopsi aturan hukum adat maka berdasar pada pasal 5 UUPA maka jual beli dengan hak membeli kembali mengenai tanah dan rumah akan batal demi hukum. Hal tersebut dilandasi bahwa dalam hukum adat tidak mengenal adanya perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali perjanjian tersebut hanya dianggap sebagai perjanjian gadai saja. Dalam perkembangannya di dunia pemasaran *Property*, Pengembang membutuhkan mitra kerja Lembaga Pembiayaan atau Bank sebagai pihak yang membiayai pihak Pembeli untuk membeli rumah dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Adapun pihak bank menyarankan pembuatan perjanjian hak beli kembali kepada pengembang karena bank merasa yakin bahwa pihak pengembang pasti lebih mengenal karakter dan kemampuan konsumennya yang diketahui pada saat pemesanan rumah. Sehingga pada saat Konsumen menggunakan Fasilitas KPR dari bank yang bersangkutan Bank mengharapkan pihak pengembang merupakan filter pertama bagi penyaringan calon debitur, dan bagi pengembang sendiri sebetulnya bentuk kerjasama yang dituang dalam perjanjian beli kembali ini tidaklah merugikan karena disamping mempermudah proses pembelian rumah melalui KPR dari bank yang telah bekerjasama tadi juga mampu meningkatkan reputasi perusahaan pengembang dan walaupun harus membeli kembali unit rumah yang bermasalah tersebut jika dijual kembali di jangka waktu ke depan harganya sudah mengalami peningkatan yang signifikan. Namun, demikian Perjanjian Beli Kembali ini tidak diatur dalam KUHPerduta namun hanya sebagai

kebiasaan yang sering dilakukan antara pihak bank dan pengembang dan selalu dilakukan dalam perjanjian di bawah tangan dan memiliki kelemahan untuk pelaksanaannya.

Bank wajib mengatur secara tegas prinsip kehati-hatian sebagai dasar bank dalam melakukan usahanya.⁶ Hal ini diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut UUPerbankan). Khususnya, pengaturan jaminan sebagai salah satu prinsip kehati-hatian bank sebagaimana yang diatur ketentuan penjelasan Pasal 8 ayat (1) UUPerbankan bahwa jaminan merupakan faktor penting dalam mencegah risiko terjadinya masalah dalam penyaluran kredit, termasuk dalam KPR bagi *developer* serta Pasal 11 UUPerbankan juga memuat pengaturan tentang pemberian jaminan kredit oleh Bank Indonesia yang dalam bagian penjelasan Pasal 11 UUPerbankan mengatur bahwa jaminan dalam penyaluran kredit (termasuk KPR bagi *developer*) merupakan upaya untuk memelihara kesehatan dan meningkatkan daya tahan bank. Namun dalam ketentuan pasal-pasal tersebut belum diatur secara lebih lanjut terkait dengan jenis jaminan yang dapat diberikan dalam perjanjian kredit, yang menandakan masih terdapat keaburan norma dalam ketentuan Pasal 8 ayat (1) dan Pasal 11 UUPerbankan.

⁶ Luh Made Asri Dwi Lestari dan Putu Tuni Cakabawa Landra, 2019, "Pengaturan Buy Back Guarantee Sebagai Jaminan Terkait Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Kredit Pemilikan Rumah Bagi Developer", *Jurnal Kertha Semaya*, No.3, Vol.VII, hal 3

Notaris selalu menegaskan untuk menghadirkan debitur karena debitur telah menandatangani akta jual beli dan sertifikat telah balik nama menjadi nama debitur, sehingga pada akhirnya pengembang yang melaksanakan isi perjanjian Beli Kembali tidak mampu memiliki kembali dalam hal ini tidak mampu membalik nama sertipikat kembali menjadi nama Pengembang dan apabila Pengembang tidak bersedia melaksanakan isi perjanjian beli kembali tersebut maka bank tetap mengalami kredit macet. Adanya beberapa ketentuan dalam Perjanjian Beli Kembali tersebut yang melanggar asas keseimbangan antara pihak bank dan pihak pengembang. Dengan demikian dalam hal ada sengketa tentang perjanjian jual beli tanah dan atau rumah dengan hak membeli kembali dan perjanjian asal adalah perjanjian hutang piutang, maka debitur dengan mudah dapat meminta agar perjanjian jual beli tanah dan atau rumah dengan hak membeli kembali tersebut dinyatakan batal atau dibatalkan sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. Register 1082 K/PDT/2013 tanggal 13 Maret 2014, namun perjanjian beli kembali tetap digunakan dalam praktik oleh Notaris.

Terkait dengan KPR bagi developer terdapat suatu perjanjian tambahan (accessoir) yang mengatur tentang jaminan atas utang nasabah debitur terhadap bank oleh pihak developer, yang disebut dengan perjanjian Buy Back Guarantee. Maka dari itu, perlu kiranya dilakukan suatu pembahasan terkait dengan keabsahan dari perjanjian tersebut sebagai jaminan dalam KPR bagi developer yang berjudul **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PERBANKAN MELALUI PERJANJIAN *BUY BACK GUARANTEE* SEBAGAI PENDUKUNG JAMINAN PEMBELIAN RUMAH DENGAN SISTEM KREDIT PEMILIKAN RUMAH.**

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan hukum perjanjian *buy back guarantee* sebagai jaminan pembelian rumah melalui kredit pemilikan rumah?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak perbankan melalui perjanjian *buy back guarantee* sebagai pendukung jaminan pembelian rumah dengan sistem kredit pemilikan rumah?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum perjanjian *buy back guarantee* sebagai jaminan pembelian rumah melalui kredit pemilikan rumah .
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pihak perbankan melalui perjanjian *buy back guarantee* sebagai pendukung jaminan pembelian rumah dengan sistem kredit pemilikan rumah.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan beberapa manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat secara Teoritis
 - a. Diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam Ilmu Hukum pada umumnya dan khususnya Bidang Kenotariatan.
 - b. Diharapkan dapat memberikan bahan Referensi bagi Kepentingan yang sifatnya Akademis.
 - c. Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi perbankan ilmu hukum

pada umumnya dan bagi Hukum Perbankan serta Hukum Jaminan pada khususnya.

2. Manfaat secara Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat digunakan untuk merumuskan pengaturan perlindungan hukum bagi pihak perbankan melalui perjanjian *buy back guarantee* sebagai pendukung jaminan pembelian rumah dengan sistem kredit pemilikan rumah dalam rangka pengembangan Hukum Jaminan di Indonesia.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan suatu kerangka yang didasarkan pada suatu peraturan Perundang-Undangan tertentu dan berisikan definisi-definisi dari variabel judul yang akan dijadikan pedoman dalam penulisan tesis ini.

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah tempat berlindung, perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi. Pemakaian kata perlindungan secara kebahasaan tersebut memiliki kemiripan unsur-unsur, yaitu unsur tindakan melindungi, unsur cara-cara melindungi. Dengan demikian, kata melindungi dari pihak-pihak tertentu dengan menggunakan cara tertentu.⁷

2. Pihak

Pihak adalah orang perseorangan, koperasi, badan usaha lain, usaha bersama, *asosiasi*, atau kelompok orang perseorangan dan/atau perusahaan yang terorganisasi.”⁸

3. Perbankan

⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), 1999, Balai Pustaka, Jakarta, Edisi Kedua, Cet. 1, hal. 595.

⁸ Pasal 1 Angka 8 UU Nomor 32 Tahun 1997 Tentang Perdagangan Berjangka Komoditi

Perbankan adalah kegiatan bisnis dalam menerima dan menjaga uang yang dimiliki oleh individu dan entitas lain, meminjamkan uang ini untuk melakukan kegiatan ekonomi seperti menghasilkan untung atau sekadar menutupi biaya operasional.⁹

4. Perjanjian

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih¹⁰

5. Buy Back Guarantee

Buy back guarantee adalah skema perlindungan dalam jual-beli yang berisi jaminan penjual harus bersedia membeli kembali barang yang sudah dibeli jika setelah digunakan terjadi kerusakan atau tidak dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.¹¹

6. Jaminan

Jaminan adalah aset atau barang-barang berharga milik pihak peminjam (*debitur*) yang dijanjikan atau dititipkan kepada pemberi pinjaman (*kreditur*) sebagai tanggungan atau jaminan atas pinjaman yang diterima jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman atau memenuhi kewajiban peminjam tersebut.¹²

7. Pembelian

Pembelian adalah mengacu pada bisnis atau organisasi yang

⁹ <https://kamus.tokopedia.com/p/perbankan/> diakses pada tanggal 06 April 2022 pukul 21.00 WIB.

¹⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313

¹¹ <https://www.pinhome.id/kamus-istilah-properti/buy-back-guarantee/> diakses pada tanggal 06 April 2022 pukul 22.00 WIB..

¹² <https://id.wikipedia.org/wiki/Jaminan> diakses pada tanggal 07 April 2022 pukul 20.00 WIB.

berusaha memperoleh barang atau jasa untuk mencapai tujuannya.¹³

8. Rumah

Rumah adalah salah satu bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu.¹⁴

9. Sistem

Sistem adalah suatu kesatuan yang terdiri atas komponen atau elemen yang dihubungkan bersama untuk memudahkan aliran informasi, materi, atau energi untuk mencapai suatu tujuan¹⁵

10. Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.¹⁶

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian Hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum Keteraturan masyarakat berkaitan

¹³ <https://id.wikipedia.org/wiki/Pembelian> diakses pada tanggal 01 Juni 2022 pukul 17.00 WIB.

¹⁴ <https://id.wikipedia.org/wiki/Rumah> diakses pada tanggal 01 Juni 2022 pukul 18.00 WIB.

¹⁵ <https://id.wikipedia.org/wiki/Sistem> diakses pada tanggal 02 Juni 2022 pukul 15.00 WIB.

¹⁶ <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47> diakses pada tanggal 07 April 2022 pukul 21.00 WIB.

erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian, sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat.¹⁷

Teori yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum. Gustav Radbruch, menuturkan bahwa ada tiga tujuan hukum, yaitu kemanfaatan, kepastian, dan keadilan. Pelaksanaan ketiga tujuan hukum ini harus menggunakan asas prioritas.¹⁸ Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Keadilan bisa saja lebih diutamakan dan mengorbankan kemanfaatan bagi masyarakat luas. Gustav Radbruch menuturkan bahwa adanya skala prioritas yang harus dijalankan, dimana prioritas pertama selalu keadilan, kemudian kemanfaatan, dan terakhir barulah kepastian hukum. Hukum menjalankan fungsinya sebagai sarana konservasi kepentingan manusia dalam masyarakat. Tujuan hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai yang membagi hak dan kewajiban antara setiap individu di dalam

¹⁷ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2013 Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi, PT. Rajawali Pers, Jakarta, hal.259.

¹⁸ Sonny Pungus, Teori Tujuan Hukum, <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuan-hukum-gustav-radbruch-dan.html>, diakses pada tanggal 15 April 2022

masyarakat. Hukum juga memberikan wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.

Menurut Gustav Radbruch dapat dikatakan sebagai suatu nilai dasar hukum, yakni Kepastian Hukum. Asas kepastian hukum pada tulisan ini coba untuk dipahami bagaimana korelasinya dengan penalaran Positivisme Hukum. Tulisan ini diharapkan mampu menerangkan mengenai hubungan asas kepastian hukum dengan penalaran positivisme hukum. Gustav Radbruch juga menyebutkan bahwa terdapat empat hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum, diantaranya ialah:¹⁹

- a. Hukum positif yaitu undang-undang
- b. Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan
- c. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dilaksanakan
- d. Hukum positif tidak mudah berubah.

Kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan. Keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan, dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis. Aspek ini nantinya dapat

¹⁹Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Kohler Verlag, Stuttgart, hlm. 36.

menjamin adanya kepastian, bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Uraian-uraian mengenai kepastian hukum diatas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti yakni, adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan, sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum.²⁰

Kepastian perlindungan hukum dalam melakukan kontrak atau perjanjian tidak hanya dari akibat suatu kontrak yang hendak diinginkan, akan tetapi juga pada substansi kontrak itu sendiri. Oleh karena kontrak merupakan undang-undang bagi para subyek hukum, maka segala sesuatu yang tertulis harus pasti diartikan oleh para subyek hukum. Jika suatu kontrak tidak memberikan kepastian dalam hal isinya, maka kedudukan subyek hukum yang lemah akan tidak terlindungi dan menjadi tidak pasti.

2. Teori Perlindungan Hukum

Teori menguraikan jalan pikiran menurut kerangka yang logis artinya mendudukan masalah penelitian yang telah dirumuskan di dalam kerangka teoritis yang relevan, yang mampu menerangkan masalah tersebut. Adapun kerangka teori yang digunakan sebagai analisis dalam menjawab permasalahan yang akan diteliti adalah teori perlindungan

²⁰ Ibid

hukum yaitu mengenai bentuk perlindungan hukum bagi bank terhadap pembelian rumah indent secara KPR melalui *developer*.

Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji, karena fokus kajian teori ini pada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Masyarakat yang menjadi sasaran dalam teori ini adalah masyarakat dalam arti pihak perbankan yaitu pihak yang berada pada posisi yang lemah, baik secara ekonomis maupun lemah dari aspek yuridis. Istilah teori perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris, yaitu *legal protection theory*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *theorie van de wettelijke bescherming*, dan dalam bahasa Jerman disebut dengan *theorie derrechtliche schutz*.²¹

Philipus M. Hadjon menjelaskan perlindungan hukum adalah “perlindungan akan harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan”²² Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :

1. Sarana Perlindungan Hukum *Preventif*

Perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang *definitif*.

²¹ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2015, Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi, PT. Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 134.

²² Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, sebagaimana dikutip dari Fitri Hidayat, Perlindungan Hukum Unsur Esensial Dalam Suatu Negara Hukum, <http://fitrihidayat-ub.blogspot.com/2013/07/perlindungan-hukum-unsur-esensial-dalam.html>, diakses tanggal 10 April 2022 pukul 15.00 WIB.

Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang *preventif* pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

2. Sarana Perlindungan Hukum *Represif*

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum²³

²³ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Bina Ilmu, Surabaya, hal.25

Perlindungan hukum yang *represif* berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Di Indonesia terdapat berbagai badan yang secara parsial menangani perlindungan hukum bagi rakyat, yang dikelompokkan menjadi 2 (dua) badan, yakni:

- a. Pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum; dan
- b. Instansi Pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi.

Penanganan perlindungan hukum bagi rakyat melalui instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi adalah permintaan banding terhadap suatu tindak pemerintah oleh pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan pemerintah tersebut. Instansi pemerintah yang berwenang untuk mengubah bahkan dapat membatalkan tindakan pemerintah tersebut.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat, merumuskan, dan menganalisis sampai menyusun laporan.²⁴

Istilah metodologi berasal dari kata metode yang berarti jalan, namun demikian, menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan suatu tipe yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian.

Metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan dalam mengumpulkan data penelitian dan membandingkan dengan standar ukuran

²⁴ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2003, Metodologi Penelitian, PT. Bumi Aksara, Jakarta, hal 1

yang telah ditentukan.²⁵ Dalam hal ini peneliti menggunakan beberapa perangkat penelitian yang sesuai dalam metode penelitian ini guna memperoleh hasil yang maksimal, antara lain sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis yang dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat.²⁶ atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi dimasyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.²⁷ Penelitian ini termasuk kedalam penelitian empiris, karena hendak mengetahui Perlindungan Hukum Bagi Pihak Perbankan Melalui Perjanjian Buy Back Guarantee Sebagai Pendukung Jaminan Pembelian Rumah Dengan Sistem Kredit Pemilikan Rumah dalam penelitian penulis memerlukan data yang diperoleh harus dengan terjun langsung ke lapangan dan masyarakat.

²⁵ Suharsimi Arikunto, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek Rineka Cipta*, Jakarta, hal 126.

²⁶ Suharsimi Arikunto, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, hal.126,

²⁷ Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta,hal. 15.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah deskriptif analitis yaitu melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data yang selengkap dan sedetail mungkin. Deskripsi dimaksudkan adalah terhadap data primer dan juga data sekunder yang berhubungan dengan Perlindungan Hukum Bagi Pihak Perbankan Melalui Perjanjian Buy Back Guarantee Sebagai Pendukung Jaminan Pembelian Rumah Dengan Sistem Kredit Pemilikan Rumah. Selanjutnya dilakukan analisis terhadap hasil penelitian dengan menggunakan peraturan perundang-undangan dan teori yang relevan..

3. Jenis dan Sumber data

Sumber data yang digunakan di dalam penelitian ini diambil dari data primer, data sekunder.

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari objeknya.²⁸ Data primer diperoleh atau dikumpulkan dengan melakukan studi lapangan (*field research*) dengan cara wawancara. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.²⁹

²⁸ J. Supranto, 2003, Metode Penelitian Hukum dan Statistik, PTRineka Cipta, Jakarta, hal. 2.

²⁹ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2001, Metodologi Penelitian, Bumi Aksara, Jakarta, hal. 81.

b. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.³⁰ Pengumpulan data ini dilakukan dengan studi atau penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu dengan mempelajari peraturan-peraturan, buku-buku yang berkaitan dengan penelitian. Data sekunder yang dikumpulkan terdiri dari data sekunder dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

1) Bahan Hukum Primer dalam penelitian ini terdiri dari :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- c) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- d) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.
- e) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perasuransian.
- f) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang Prosedur Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan;

³⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, 1994 Metode Penelitian Hukum dan Yurimetri, Ghalia, Jakarta, hal.42.

- f) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 21/Prt/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- h) Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti hasil-penelitian, hasil seminar, hasil karya dari kalangan hukum, serta dokumen-dokumen lain yang berkaitan³¹ dengan Perlindungan Hukum Bagi Pihak Perbankan Melalui Perjanjian *Buy Back Guarantee* Sebagai Pendukung Jaminan Pembelian Rumah Dengan Sistem Kredit Pemilikan Rumah.
- c. Bahan hukum tertier yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus, ensiklopedia, dan lain-lain.³²

³¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990), hlm. 53.

³² Ibid

4. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data-data yang diperlukan, peneliti menggunakan beberapa metode sebagai berikut:

a. Studi Lapangan

- 1) Wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab lisan yang berlangsung satu arah, artinya pertanyaan datang dari pihak yang mewawancarai dan jawaban diberikan oleh yang diwawancarai.³³ Orang yang mengajukan pertanyaan dalam proses wawancara disebut pewawancara (*interview*) dan yang memberikan wawancara tersebut *interviewee*. Wawancara dilaksanakan dengan mewawancarai tiga orang yaitu dari *Developer KPR* adalah Mohamad Ali Selaku General Manager PT. Tri Manunggal Utama. Notaris Adalah Siti Artati Noveriyah, S.H, Berkedudukan Di Kabupaten Cirebon , Bank Adalah R. Nurbuat Firdansyah, S.E Selaku Account Officer KPR Dan KKB PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten Tbk.
- 2) Studi Dokumentasi adalah Dokumentasi adalah ditujukan untuk memperoleh data langsung dari tempat penelitian meliputi: buku-buku yang relevan, peraturan-peraturan, laporan kegiatan, foto-foto, film dokumenter data yang relevan penelitian.³⁴ Metode dokumen dalam penelitian *kualitatif* merupakan pelengkap dari penggunaan metode *observasi* dan wawancara. Studi dokumentasi yaitu mengumpulkan dokumen dan data-data

³³ Abdurahman Fathoni, 2006, Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 105.

³⁴ Riduawan, 2006, Metode & Teknik Penyusunan Tesis, Alfabeta, Bandung hal. 105.

yang diperlukan dalam permasalahan penelitian kemudian ditelaah secara mendalam sehingga dapat mendukung dan menambah kepercayaan dan pembuktian suatu kejadian.³⁵

b. Studi Pustaka

Studi Pustaka yaitu Penelitian ini juga diperlukan data sekunder yakni data yang didapat dengan cara mempelajari buku-buku referensi kepustakaan berupa buku-buku hukum, berbagai macam peraturan perundang-undangan, dokumentasi dan hasil-hasil penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya, namun bahannya mempunyai relevansi kuat dengan masalah yang diteliti.³⁶

5. Metode Analisis Data

Metode Analisis data adalah proses menyusun data agar data tersebut dapat ditafsirkan.³⁷ Dalam hal ini, analisis yang digunakan adalah analisis data kualitatif yaitu data yang tidak bisa diukur atau dinilai dengan angka secara langsung.³⁸ Dengan demikian maka setelah data primer dan data sekunder berupa dokumen diperoleh lengkap, selanjutnya dianalisis dengan peraturan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Analisis juga dengan menggunakan sumber-sumber dari para ahli berupa pendapat dan teori Analisis dilakukan secara induktif, yaitu mencari kebenaran dengan berangkat dari hal-hal yang bersifat khusus ke hal yang bersifat umum guna memperoleh kesimpulan.

³⁵ Ibid

³⁶ Zainuddin Ali, 2010, Metodologi Penelitian Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, Cet.2, Hal. 107

³⁷ Dadang Kahmad, 2000, Metode Penelitian Agama, CV Pustaka Setia, Bandung, hal. 102

³⁸ Tatang M. Amirin, 1995, Menyusun Rencana Penelitian, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, Cet.3, hal. 134

H. Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan dalam penyusunan tesis ini dibagi menjadi 4 (empat) bab, sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Latar Belakang Masalah, Rumusan Permasalahan, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Tinjauan Umum Tentang Perjanjian, Tinjauan Umum Tentang Perbankan, Tinjauan Umum Tentang Buy Back Guarantee, Tinjauan Umum Tentang Notaris, Tinjauan Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah, Tinjauan Umum Konsepsi Islam tentang Jaminan.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Membahas tentang kedudukan hukum perjanjian *buy back guarantee* sebagai jaminan pembelian rumah melalui kredit pemilikan rumah dan perlindungan hukum bagi pihak perbankan melalui perjanjian *buy back guarantee* sebagai pendukung jaminan pembelian rumah dengan sistem kredit pemilikan rumah.

BAB IV : PENUTUP

Mengemukakan kesimpulan dari keseluruhan pembahasan dalam tulisan ini. dan Terdapat sumbangan pemikiran berupa saran yang terkait dengan pokok permasalahan yang dibahas dalam tulisan ini.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian dan Asas Perjanjian

Perjanjian adalah suatu hal yang penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis agar diperoleh kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terwujud.³⁹ Sehubungan dengan perjanjian Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Subekti menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu berjanji melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu perikatan. Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan⁴⁰

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pengertian ini sebenarnya

³⁹ R. Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, (Jakarta : Intermasa, 1979), hal.1.

⁴⁰ Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perikatan, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992,hal.78.

tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini, sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain. Pengertian ini sebenarnya seharusnya menerangkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri tentang sesuatu hal.⁴¹ Alat bukti tertulis berupa akta otentik tersebut, biasanya dibuat oleh para pihak untuk membuat suatu perjanjian. Mengenai perjanjian ini diatur di dalam hukum perdata. Indonesia masih menggunakan Burgerlijk Wetboek atau Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata) peninggalan Belanda. Dalam KUHPperdata mengenai perjanjian menganut asas konsensualisme, artinya bahwa hukum perjanjian dari KUHPperdata itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu dan dengan demikian “perikatan” yang ditimbulkannya sudah dilahirkan pada saat atau detik.⁴²

Definisi perjanjian yang telah diuraikan di dalam Pasal 1313 KUH Perdata, terdapat beberapa kelemahan dan kekurangan menurut para sarjana. Menurut Setiawan rumusan Pasal 1313 KUH Perdata selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan digunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan

⁴¹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Jakarta: Rajagrafindo Perdasa, 2008, hal. 63

⁴² Umar Ma'ruf et. al. *Tinjauan Hukum Kedudukan Dan Fungsi Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Membuat Akta Otentik (Studi Kasus Di Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang)*, *Jurnal Pembaruan Hukum* 2015, Vol.2. No.3,

melawan hukum. Sehubungan dengan itu menurut Setiawan perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut ialah :⁴³

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata
- c. Sehingga perumusanya menjadi “perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”

Perjanjian dikenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:⁴⁴

- a. Asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun,
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

- b. Asas Konsensualisme

⁴³ R Setiawan el.at. Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern,(Jakarta : Aditama, 2004),hal. 41

⁴⁴ Salim HS, Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak), (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hal.10

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat 1 BW. Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

c. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas pacta sunt servanda atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas pacta sunt servanda merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.⁴⁵ Asas pacta sunt servanda dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi : “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.”

d. Asas Itikad Baik (Goede Trouw)

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Pasal 1338 ayat (3) berbunyi : “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad merupakan asas bahwa

⁴⁵ Subekti, Hukum Perjanjian, cetakan 20,(Jakarta: Intermasa,2002),hlm.10

para pihak, yaitu kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik dibagi menjadi dua macam yaitu itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.⁴⁶

e. Asas Kepribadian (Personalitas)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 KUHPerduta. Pasal 1315 KUHPerduta berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUHPerduta berbunyi: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang diintrodusir dalam Pasal 1317 KUHPerduta, yang berbunyi: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak

⁴⁶ Ibid hal 12

ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu⁴⁷

2. Syarat Sah dan Unsur Perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUHPdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: Kesepakatan, Kecakapan, Mengenai suatu hal tertentu, Suatu sebab yang halal. Berikut ini penjelasan dari syarat sahnya suatu perjanjian:

- a. Kesepakatan diperlukan dalam mengadakan perjanjian, ini berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak, artinya masing-masing pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat dalam melakukan kehendaknya.⁴⁸ Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui antara para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*), sedangkan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).⁴⁹ Tidak selamanya para pihak berhadapan langsung untuk menyampaikan kesepakatannya.
- b. KecakapanSeorang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan kontrak jika orang tersebut belum berumur 21 tahun, kecuali ia telah kawin sebelum cukup 21 tahun. Sebaliknya setiap orang yang berumur 21 tahun keatas, oleh hukum dianggap cakap,

⁴⁷ Ibid hal 13

⁴⁸ I Ketut Oka setiawan, Hukum Perikatan, (Jakarta, Sinar Grafika, 2016), ha.61

⁴⁹ Mariam Darus Badruzaman, el.at Kompilasi Hukum Perikatan, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2001),hal.73

- kecuali karena suatu hal dia ditaruh di bawah pengampuan seperti gelap mata, dungu, sakit ingatan, atau pemboros⁵⁰
- c. Mengenai suatu hal tertentu Syarat ketiga ditentukan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.⁵¹ Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.⁵²
- d. Suatu sebab yang halal Syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab (bahasa Belanda oorzaak, Bahasa Latin causa) ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian. Dorongan jiwa untuk membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak diperdulikan oleh undang-undang.⁵³ Hukum tidak memperhatikan apa yang ada dalam benak ataupun hati seseorang. Yang diperhatikan oleh hukum adalah apa yang tertulis, yang pada pokoknya menjadi perikatan yang harus atau wajib dilaksanakan oleh debitor dalam perjanjian tersebut.⁵⁴ Undang-undang hanya melihat pada apa yang tercantum dalam perjanjian yang merupakan prestasi yang harus dilakukan oleh para pihak, yang merupakan prestasi pokok, yang merupakan unsur esensialia atau yang terkait

⁵⁰ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2011), hal 23-24

⁵¹ Subekti, *Op.Cit*, hlm.19.

⁵² Ahmadi Miru, *Op.Cit*, hlm.30.

⁵³ Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 19.

⁵⁴ Kartini Muljadi, *el.at*, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta:Raja Grafindo, 2010, hal.161

erat dengan unsur esensialia dalam perjanjian tersebut, yang tanpa adanya unsur esensialia tersebut, tidak mungkin perjanjian tersebut akan dibuat oleh para pihak.⁵⁵

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir disebutkan syarat objektif, karena mengenai objek dari perjanjian. Kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut. Pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).

“Kredit adalah penyediaan atau uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dan pihak lain peminjaman untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Selanjutnya UU No 10 Tahun 1998 bahwa dalam pemberian kredit harus ada perjanjian kredit. Perjanjian kredit merupakan ketentuan-ketentuan yang memiliki kepastian hukum dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang berkaitan dengan dalam perjanjian tersebut.⁵⁶ Perjanjian kredit untuk meminjam modal, bank konvensional lebih melihat dari apa yang menjadi pinjaman yaitu utang pokok ditambah bunga, jadi peminjam modal atau kredit tidak terlepas dari

⁵⁵ Ibid, hal.163

⁵⁶ Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, (Jakarta: Rajawali Press, 2004. hal.

metode bunga yang merupakan sumber utama dari pendapatan bank konvensional, sedangkan pada bank syariah dalam hal menyalurkan dana atau pembiayaan menggunakan metode bagi hasil yang disepakati satu sama lain (akad) antara bank dan nasabah yang telah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN). Proporsi bagi hasil berdasarkan provinsi bagi hasil jumlah usaha yang diperoleh debitur, dimana pada bank syariah tidak ditentukan keuntungan pasti yang diterapkan pada awal perjanjian, yang berbeda dengan bank konvensional yang sudah memastikan keuntungannya dengan jumlah bunga yang diberikan kepada debitur, namun pada bank syariah keuntungan dimuka hanya dimungkinkan untuk akad-akad perjanjian jual beli melalui pembiayaan kepemilikan barang. Baik bank konvensional maupun bank syariah adalah dua jenis bank yang memiliki kesamaan dan perbedaan dalam perjanjian kredit dalam akad pembiayaan.⁵⁷

Perjanjian dapat berakhir jika berakhirnya ditentukan sendiri oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Berakhirnya suatu perjanjian, pada umumnya yaitu apabila tujuan dari perjanjian tersebut yang telah dibuat oleh pihak debitur dan pihak kreditur telah tercapai. Berakhirnya suatu perjanjian dapat disebabkan oleh beberapa hal yaitu:⁵⁸

1. Ditentukan oleh para pihak
2. Undang-undang menentukan batas waktunya
3. Pernyataan pengertian perjanjian
4. Karena putusan hakim
5. Tujuan telah tercapai
6. Karena persetujuan kedua belah pihak

⁵⁷ Risa Yulia, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan, *Jurnal Normative*, 2017, Vol. 5, No. 2. hal. 87.

⁵⁸ Ibid hal. 90.

Menurut Hartono Hadisoeparto berakhirnya atau hapusnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut:⁵⁹

1. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak.
2. Undang-undang yang menentukan batas berlakunya perjanjian pernyataan dari pihak-pihak atau salah satu pihak untuk menghentikan perjanjian.
3. Putusan hakim atau pengadilan
4. Tujuan perjanjian telah tercapai.

Perjanjian dapat dibedakan satu dengan lainnya salah pembedaannya yang sering dikemukakan adanya mengenai perjanjian pokok, perjanjian accessoir, (perjanjian buntut atau perjanjian urutan). Kedua jenis perjanjian tersebut terutama ditemukan dalam satu kegiatan pinjaman, antara lain pada usaha perjanjian kredit Perbankan.⁶⁰

1. Perjanjian pokok adalah perjanjian yang mendasari atau mengakibatkan perjanjian lain. Perjanjian lain tersebut adalah accessoir, (perjanjian buntut atau perjanjian urutan). Salah satu contoh perjanjian pokok adalah berupa perjanjian kredit yang dibuat bank dalam rangka debitur dalam rangka kegiatan usaha pemberian kredit perbankan.
2. Perjanjian Accessoir adalah perjanjian yang dibuat berdasarkan

⁵⁹ Aryani dan Fransisca Kusuma, Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Sengketa Agunan yang Mengakibatkan Batalnya Perjanjian Kredit, *Jurnal Hukum Adigama*, 2011, Vol. 3, No. 2, hal. 26.

⁶⁰ M. Bahsan, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan di Indonesia, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hal. 132.

atau berkaitan dengan perjanjian pokok. perjanjian aksesoir timbul (terjadi) karena adanya perjanjian pokok yang didasarnya. Salah satu contoh perjanjian aksesoir adalah berupa pengikatan perjanjian kredit. Objek jaminan kredit yang dibuat bank bersama debitur bersama debitur atau pemilik objek jaminan kredit.

Beberapa hal yang perlu diketahui dengan perjanjian pokok dan perjanjian aksesoir sebagai berikut:

- a. Tidak Ada Suatu perjanjian aksesoir bila sebelumnya tidak ada perjanjian pokok. Perjanjian pengikatan jaminan utang dibuat karena adanya perjanjian pinjaman uang. Perjanjian pengikatan objek jaminan kredit dibuat berdasarkan jaminan kredit yang telah ditandatangani oleh bank debitur.
- b. Bila perjanjian pokok berakhir maka perjanjian aksesoir harus diakhiri. Perjanjian pengikatan jaminan kredit harus diakhiri dengan berakhirnya jaminan kredit karena pinjaman debitur kepada bank telah dilunasinya dan perjanjian kredit perjanjian pengikatan jaminan utang dengan perjanjian pinjaman utang atau perjanjian pokok, misalnya dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 dan Pasal 4 UU No 42 Tahun 1999.

Perlakuan bank terhadap objek jaminan kredit yang diterimanya dalam praktik perbankan ternyata tidak selalu sama, terutama antara satu bank dengan bank lainnya. Walaupun seharusnya suatu objek jaminan kredit diikat melalui suatu lembaga jaminan yang berlaku, kelihatannya banyak pula objek jaminan kredit yang tidak diikat oleh

lembaga jaminan. Bank sama sekali tidak mengikatkannya dengan sesuatu lembaga jaminan yang berlaku atau melakukan pengikatan tidak sepenuhnya mengikuti ketentuan suatu lembaga jaminan. Perbedaan perlakuan tersebut tidak hanya diantara bank sebagaimana disebutkan diatas, tetapi juga terjadi di dalam intern masing- masing bank. Perlakuan yang berbeda mengenai pengikatan objek jaminan kredit yang terdapat pada suatu bank seharusnya dapat dihindarkan sepanjang telah diatur oleh ketentuan intern bank dan sepenuhnya dipatuhi pelaksanaannya.

B. Tinjauan Umum Tentang Perbankan

1. Pengertian Perbankan dan jenis-jenisnya

Menurut Prof. G.M. Verryn Stuart didalam bukunya, Bank Politik” mengatakan, bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat – alat pembayarannya sendiri atau uang yang diperolehnya dari orang lain, maupun dengan jalan meperedarkan alat – alat penukar baru berupa uang giral.⁶¹

Pengertian bank menurut Pasal 1 butir 2 Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk – bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dari pengertian seperti yang dikutip di atas, secara sederhana kiranya dapat dikemukakan disini, bank adalah suatu badan usaha yang berbadan

⁶¹ Simorangkir O.P., Dasar – dasar dan mekanisme perbankan (Jakarta: Aksara Persada Indonesia, 1987), hlm 18

hukum yang bergerak di bidang jasa keuangan. memfasilitasi nasabahnya dengan cara memberikan bantuan hukum, baik dalam litigasi maupun non litigasi, hal ini bertujuan semata-mata dalam perspektif perlindungan hukum terhadap nasabah dan tercapainya keadilan, kemanfaatan.⁶²

serta kepastian hukum. Bank sebagai badan hukum berarti secara yuridis adalah merupakan subyek hukum yang berarti dapat mengikatkan diri dengan pihak ketiga.⁶³ Bank adalah sebuah lembaga intermediasi keuangan umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan menerbitkan promes atau yang dikenal sebagai banknote. Kata bank berasal dari bahasa Italia banca berarti tempat penukaran uang. Sedangkan menurut undang-undang perbankan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (tercantum pada UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan Indonesia pasal 1 (1)).

Dari segi fungsi dibedakan menjadi 4 jenis bank yaitu:⁶⁴

- a. Bank Sentral, yaitu bank yang memperoleh hak untuk mengedarkan uang logam ataupun uang kertas.

⁶² Aryani Witasari, et. al. Perlindungan Hukum Pengguna Jasa Electronic Banking (E-Banking) Di Tinjau Dari Perspektif Hukum Pidana Di Indonesia, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, UNISSULA, 2015, Vol.2 No. 1

⁶³ Sembiring Sentosa, *Hukum Perbankan*, (Bandung: Mandar Maju, 2000) hal 2

⁶⁴ Usman Rachmadi, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2001), hal 64

- b. Bank Umum ialah bank yang didalam usahanya mengumpulkan dana terutama menerima simpanan dalam bentuk giro dan deposito. Didalam usahanya bank umum terutama memberikan kredit berjangka pendek.
- c. Bank Tabungan ialah bank yang di dalam usahanya mengumpulkan dana terutama menerima simpanan dalam bentuk tabungan dan didalam usahanya terutama memprbungakan dananya dengan kerta – kertas berharga.
- d. Bank Pembangunan ialah bank yang didalam usahanya mengumpulkan dana terutama menerima simpanan dalam bentuk deposito dan/atau mengeluarkan kertas – kertas berharga jangka menengah dan panjang. Di dalam usahanya jenis bank ini terutama memberikan kredit jangka menengah dan panjang dalam bidang pembangunan.
- e. Bank lainnya yang akan diterapkan dengan undang – undang menurut kebutuhan dan perkembangan ekonomi.

Jenis – Jenis bank menurut Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang dijelaskan pada Pasal 5 ayat 1, jenis bank terbagi menjadi 2 yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya yang bergerak dalam jasa keuangan memberikan jasa – jasa dalam lalu lintas pembayaran. Dengan sendirinya bank umum adalah bank pencipta uang giral, bank umum dapat mengkhususkan diri untuk melaksanakan

kegiatan tertentu atau memberikan perhatian yang lebih besar kepada kegiatan tertentu. Kegiatan tertentu tersebut antara lain melaksanakan kegiatan pembiayaan jangka panjang, pembiayaan untuk mengembangkan koperasi, pengembangan pengusaha golongan ekonomi lemah/pengusaha kecil, pengembangan ekspor non migas dan pengembangan pembangunan perumahan.⁶⁵ Sedangkan Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Dengan sendirinya Bank Perkreditan Rakyat adalah bukan bank pencipta uang giral, sebab Bank Perkreditan Rakyat tidak ikut memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.⁶⁶

2. Asas, Fungsi dan Tujuan Bank

Untuk terciptanya sistem perbankan yang sehat, kegiatan operasional lembaga perbankan juga perlu dilandasi dengan beberapa asas hukum (khusus) yaitu⁶⁷

- a. Asas Demokrasi Ekonomi Asas ini di tegaskan dalam Pasal 2 UU

Perbankan yang menyatakan : Bahwa perbankan indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan Demokrasi Ekonomi dengan menggunakan Prinsip Kehati – hatian. Hal tersebut berarti bahwa : fungsi dan usaha perbankan diarahkan untuk melaksanakan prinsip – prinsip yang terkandung dalam Demokrasi Ekonomi yang

⁶⁵ Ibid hal 76.

⁶⁶ Ibid hal 80.

⁶⁷ Zaini Zulfi Diane, Independensi Bank Indonesia dan Penyelesaian Bank Bermasalah, (Bandung: CV Keni Media, 2011), hal 54-56

berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 tersebut harus dihindarkan hal – hal sebagai berikut :

- 1) Sistem Free Fight Liberalism, yang menumbuhkan eksploitasi terhadap manusia dan bangsa lain yang dalam sejarahnya di indonesia telah menimbulkan dan mempertahankan kelemahan struktur ekonomi nasional dan posisi indoinesia dalam Perekonomian dunia.
 - 2) Sistem Etatisme, dalam arti bahwa : Negara beserta Aparatur negara bersifat dominan, mendesak dan mematikan potensi serta daya kreasi unit – unit ekonomi diluar sektor negara.
 - 3) Persaingan Tidak Sehat serta Pemusatan kekuatan ekonomi pada satu kelompok dalam berbagai bentuk monopoli dan monopsoni yang merugikan masyarakat dan bertentangan denga cita – cita keadilan sosial.
- b. Asas Kepercayaan (Fiduciary Principle) adalah : suatu asa yang menyatakan bahwa usaha bank dilandasi oleh hubungan kepercayaan antara bank dan nasabahnya. Bank terutama bekerja dengan dana dari masyarakat yang disimpan padanya atas dasar kepercayaan, sehingga setiap bank perlu terus menjaga kesehatannya dengan tetap memelihara dan mempertahankan kepercayaan masyarakat padanya.
- c. Asas Kerahasiaan (Confidential Principle) adalah : Asas yang mengharuskan atau mewajibkan bank merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan rekening dan isi rekening nasabah bank

yang menurut kelaziman dunia perbankan (wajib) dirahasiakan. Kerahasiaan tersebut adalah : untuk kepentingan bank sendiri karena bank memerlukan kepercayaan masyarakat yang menyimpan uangnya di bank. Masyarakat hanya akan mempercayakan uangnya pada bank atau memanfaatkan jasa bank apabila bank menjamin bahwa tidak akan ada penyalahgunaan pengetahuan bank tentang simpanannya. Dengan demikian bank harus memegang teguh rahasia bank.

- d. Asas Kehati – hatian (Prudential Principle) adalah : suatu asas yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip Kehati – hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 2 Undang - Undang Perbankan, yaitu : Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan Demokrasi Ekonomi dengan menggunakan Prinsip Kehati – hatian. Fungsi utama perbankan indonesia menurut Pasal 3 Undang- undang Perbankan adalah : sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Hal tersebut berarti lembaga perbankan dituntut peran yang lebih aktif dalam menggali dana dari masyarakat dalam rangka pembangunan nasional. Tujuan perbankan indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang – Undang Perbankan adalah : menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka

meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat.⁶⁸

Fungsi utama perbankan Indonesia menurut Pasal 3 Undang-undang Perbankan adalah : sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Hal tersebut berarti lembaga perbankan dituntut peran yang lebih aktif dalam menggali dana dari masyarakat dalam rangka pembangunan nasional. Tujuan perbankan Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Perbankan adalah : menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat. Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Kemudian yang dimaksud dengan demokrasi ekonomi adalah demokrasi ekonomi berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.⁶⁹ Demokrasi ekonomi ini tersimpul dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945, yaitu perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasarkan asas kekeluargaan.⁷⁰ Demokrasi sendiri menurut Abraham Lincoln adalah pemerintahan dari rakyat, oleh rakyat, dan untuk rakyat.⁷¹

⁶⁸ Zaini Zulfi Diane, *Independensi Bank Indonesia dan Penyelesaian Bank Bermasalah*, (Bandung: CV Keni Media, 2011), hal 57

⁶⁹ Penjelasan Umum dan Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang "Perbankan"

⁷⁰ Neni Sri Imaniyati, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2010), hlm. 16.

Dalam demokrasi, kekuasaan pemerintahan di negara itu berada ditangan

C. Tinjauan Umum Tentang *Buy Back Guarantee*

1. Pengertian *Buy Back Guarantee*

Buy Back Guarantee berasal dari bahasa Inggris atau lebih dikenal dengan nama Buy Back Guarantee yang terdiri dari 2 (dua) suku kata yang jika digabungkan, secara harafiah berarti jaminan membeli kembali. Menurut Webster Dictionary *buy back* memiliki 3 (tiga) pengertian sebagai berikut:⁷²

“An agreement to buy something in return, as by a supplier to buy its customer’s product; A sale whereby something sold is repurchased from the buyer by the seller or original owner; Finance the buying by a corporation of its own stock in the open market in order to reduce the number of outstanding shares.” Di dalam BW jaminan membeli kembali sama sekali tidak di atur. Jaminan ini muncul dikarenakan sifat terbukanya dari hukum perikatan yang telah diatur dalam Buku III BW. Jaminan membeli kembali di dalam praktik hukum penjaminan di lembaga perbankan merupakan konsekuensi dari prinsip kebebasan berkontrak dan prinsip prudential banking. Di dalam perbankan, penerapan prinsip prudential banking (prinsip kehati-hatian) dalalam seluruh kegiatan perbankan merupakan salah satu cara untuk menciptakan Bank yang sehat dengan menerapkan asas Hukum jaminan.

⁷¹ Setiana Eka Rini, Implementasi Nilai Demokrasi Pancasila Dalam Kegiatan KarangTaruna Karya Abadi di Desa Jepang Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus, Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang, 2015, hal. 24.

⁷² Victoria Neufeldt et.al., *Webster’s New World College Dictionary (Revised and Update)*, (USA: Mac.Millan, 1995), hlm.191.

Menurut Suharnoko seluruh harta benda debitor demi hukum (*by operation of law*) menjadi jaminan bagi pelunasan utang debitor kepada kreditor, apabila harta benda debitor tidak mencukupi maka hasil penjualan harta benda debitor dibagikan secara proporsional menurut besar kecilnya piutang.⁷³ Meskipun *buy back guarantee* tidak diatur secara tegas di dalam ketentuan perundang-undangan khususnya dalam perundang-undangan hukum jaminan, penggunaan perjanjian *buy back guarantee* ini mengalami perkembangan dan telah banyak digunakan dalam praktik hukum kontrak, sehingga mendorong pihak perbankan untuk menggunakan pula lembaga ini dalam beberapa perjanjian kredit dan pengikatan jaminan, utamanya dalam fasilitas pemberian Kredit Konstruksi, KPR (Kredit Kepemilikan Rumah), dan KPA (Kredit Kepemilikan Apartemen). Meskipun secara hukum telah ada beberapa bentuk penjaminan yang telah dibuat di hadapan Notaris / PPAT yang memiliki kepastian dan kekuatan hukum eksekutorial jika debitor melakukan wanprestasi. Oleh sebab itu, penjaminan ini tergolong baru di dalam praktik hukum jaminan, sehingga hampir tidak ada referensi literatur secara khusus yang pernah menulis mengenai jaminan membeli kembali (*buy back guarantee*) dan menimbulkan kesulitan untuk mendefinisikannya secara mendalam. Namun begitu, pada pembahasan nantinya akan diuraikan mengenai bentuk hubungan hukum antara *user* (nasabah), developer dan pihak perbankan. Serta, klausula dalam akta dan implikasi hukum dalam hal terjadi wanprestasi. Sehingga

⁷³ Suharnoko, Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus, (Jakarta: Prenada Media, 2004), hal. 23.

dapat diketahui apa dan dalam praktik hukum jaminan di lembaga perbankan. Di dalam buku III BW, istilah jaminan membeli kembali ini tidak dapat ditemukan.

Pasal 1519 BW, yang memuat aturan bahwa: “Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual, timbul karena suatu akta, yang tetap memberi hak kepada penjual untuk mengambil kembali barang yang telah dijual dengan mengembalikan uang harga pembeli yang disebut dalam Pasal 1532.” Hak membeli kembali ini adalah suatu hak yang telah diberikan oleh undang-undang berdasarkan perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Sebagai konsekuensi dari adanya hak membeli kembali tersebut di dalam Pasal 1524 BW diatur bahwa: “Barangsiapa membeli dengan akta membeli kembali, memperoleh segala hak sebagai penggantinya, ia dapat menggunakan hak kedaluwarsan baik terhadap pemilik sejati maupun siapa saja yang mengira punya hak hipotek atau hak lain atas barang yang dijual itu.” Selanjutnya, penjual yang menggunakan perjanjian membeli kembali tidak hanya wajib mengembalikan seluruh uang harga pembelian, tetapi juga mengganti semua biaya menurut hukum, yang telah dikeluarkan waktu menyelenggarakan pembelian serta penyerahannya, begitu pula biaya yang perlu untuk pembetulan-pembetulan, dan biaya yang menyebabkan barang yang dijual bertambah harganya, yaitu sejumlah tambahannya itu. Ia tidak dapat memperoleh penguasaan atas barang yang telah dibelinya kembali, selain setelah memenuhi segala kewajiban ini sebagaimana yang telah diatur di dalam Pasal 1532 BW.

2. Manfaat *buy back guarantee*

Manfaat ini dapat dinikmati oleh pihak perbankan, pengembang, dan pembeli properti. Dengan adanya fasilitas *buy back guarantee*, bank penyalur KPR akan mendapat manfaat sebagai berikut:⁷⁴

- a. Terhindar dari risiko kredit dan hukum Dapat melindungi nasabah dari pengembang nakal Melancarkan proses KPR
 - b. konsumen pun jelas diuntungkan dengan adanya garansi pembelian kembali. Berikut adalah beberapa keuntungan yang didapat oleh konsumen lebih nyaman saat membeli rumah Tidak perlu khawatir rugi Bisa menjual kembali rumah jika kondisinya tidak sesuai dengan yang dijanjikan pengembang Pembeli juga bisa menjual rumah kembali jika mengalami masalah pembayaran KPR sebelum proses AJB
 - c. Pembeli lebih percaya Menjadi gimmick pemasaran agar calon pembeli tertarik Melancarkan kesepakatan bisnis dengan calon pembeli properti dan bank Isi Perjanjian Buy Back Guarantee
- Lihatlah kontrak jual-beli dan pastikan komponen berikut ini ada dalam perjanjian garansi pembelian kembali.

1) Spesifikasi Properti

Dalam kontrak jual-beli properti, termasuk pada bagian garansi pembelian kembali, spesifikasi objek properti harus ditulis secara jelas.

2) Waktu Jatuh Tempo

⁷⁴ <https://www.99.co/blog/indonesia/pengertian-buy-back-guarante/> diakses pada tanggal 26 Juli 2022 pukul 18.00 WIB

Perjanjian juga harus secara rinci menjelaskan kapan pembayaran tunggakan jatuh tempo. Tunggakan yang dimaksud meliputi angsuran yang belum dibayar dan pelunasan kredit oleh pengembang.

3) Biaya-Biaya

Seperti proses transaksi jual-beli lainnya, semua biaya yang terkait harus diuraikan secara jelas. Hal ini dimaksudkan agar jumlah uang yang harus dikeluarkan pengembang untuk proses pembelian kembali dapat dihitung secara tepat.

4) Kewajiban Bank

Selain pengembang dan pembeli properti, bank juga memiliki kewajiban dalam kesepakatan KPR/KPA. Salah satunya adalah menagih pembayaran kepada debitur

5) Tanda Tangan

Sebagai wujud komitmen antara pengembang, pembeli properti, dan bank, kesepakatan harus dilengkapi dengan tanda tangan.

D. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Notaris berasal dari kata natae, yang artinya tulisan rahasia, jadi pejabat itu semacam penulis stero.⁷⁵ Dalam pengertian harian notaris adalah orang yang diangkat oleh pemerintah untuk membuat akta otentik atau akta resmi. Notaris adalah pejabat umum, seorang menjadi pejabat umum apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi

⁷⁵ Soetarjo Soemoatmodjo, Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang, (Yogyakarta: Liberty, 1986), hlm. 4.

wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu.⁷⁶ Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris menyebutkan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”. Selanjutnya dalam penjelasan UUJN dinyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat lainnya.⁷⁷ Salah satu unsur penting dari pengertian notaris adalah notaris sebagai “pejabat umum”. Hal ini berarti bahwa kepada notaris diberikan dan dilengkapi dengan kewenangan atau kekuasaan umum yang enjangkau publik (openbaar gezag). Sebagai pejabat umum notaris diangkat oleh Negara / Pemerintah dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum, walaupun notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari Negara / Pemerintah, Notaris di pensiunkan oleh Negara / Pemerintah tanpa mendapat pensiunan dari pemerintah.⁷⁸

Notaris sebagai salah satu profesi hukum merupakan satu dari beberapa elemen dalam pelaksanaan hukum yang sebagian wewenangnya adalah menerbitkan suatu dokumen yang berupa akta dengan kekuatan sebagai akta otentik. Akta Otentik ialah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum, oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat demikian itu di tempat dimana

⁷⁶ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 1993), hlm. 44.

⁷⁷ Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014, Tentang Jabatan Notaris.

⁷⁸ G. H. S. Lumban Tobing, 1991, *Pengaturan Jabatan Notaris*, Jakarta, Erlangga, hlm. 31.

akta itu dibuat.⁷⁹ Notaris berperan untuk mengarahkan klien dalam pembuatan isi perjanjian agar tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Perjanjian harus didasarkan pada konsensus atau kesepakatan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dengan asas konsensualisme, perjanjian dikatakan telah lahir jika ada kata sepakat atau persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.⁸⁰

Notaris hanya menerima honorarium dari masyarakat atas jasa yang telah dilayaninya atau dapat memberikan pelayanan cuma-cuma untuk mereka yang tidak mampu. Notaris mempunyai kewenangan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen-dokumen hukum (akta) otentik dalam bidang hukum perdata. Jika notaris membuat akta tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, maka masyarakat dapat membuktikan dengan cara menggugat secara perdata untuk menuntut biaya, ganti rugi, dan biaya, hal ini merupakan bentuk akuntabilitas Notaris terhadap masyarakat.⁸¹ Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh negara. Jabatan notaris yang menempatkan suatu bidang pekerjaan yang sengaja dibuat aturan hukum untuk memberikan kewenangan tertentu. Setiap kewenangan Notaris yang telah diberikan jabatannya oleh pemerintah harus memiliki aturan

⁷⁹ Dessy Andyaningsih et. al. Pengalihan Hak Tanggungan Pada Perbankan Di Kabupaten Banjarnegara *Jurnal Akta*, Unissula, 2018, Vol 5 No.1

⁸⁰ Yogi Hanapiah, Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil, *Jurnal Akta*, UNISSULA, 2018, Vol. 5 No. 1

⁸¹ Fajriyah Nurjanatul, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur (Bank) dan Debitur (Nasabah) dalam Perjanjian Kredit tanpa Agunan (KTA) Bank X. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 2006, Vol.36, No. 2, hal. 167.

hukum. Sebagai batasan agar jabatan Notaris dapat berjalan dengan baik dan tidak bertabrakan dengan kewenangan jabatan lainnya. Jika seorang Notaris melakukan suatu tindakan diluar kewenangan Notaris yang telah ditentukan, maka dapat dikategorikan perbuatan yang melawan kewenangan Notaris.⁸²

Pasal 1868 KUHPerdara sendiri tidak menjelaskan secara rinci penjelasan tentang notaris, hanya dijelaskan apa yang dimaksud akta otentik saja. Sehingga dengan fenomena ini pembuat Undang-Undang harus membuat peraturan perundang-undangan untuk mengatur hal ini. Akhirnya Pemerintah mampu membuat Undang-Undang yang mengatur secara jelas Notaris sebagai pejabat umum yaitu PJN (pengaturan jabatan notaris) dan UUJN (Undang-Undang Jabatan Notaris) dimana peraturan yang dibuat pemerintah ini untuk memenuhi peraturan pelaksanaan dari pasal 1868 KUHPerdara.

2. Tugas dan Wewenang Notaris

tugas notaris adalah mengontrol hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik dia dapat membuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.⁸³ Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris, kewenangan notaris adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-

⁸² Adrian David, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Objek Hak Tanggungan Dari Upaya Sita Jaminan Oleh Pihak Ketiga. *Lex Privatum*, 2014, Vol. 2, No. 1, hlm. 89.

⁸³ an Thong Kie, Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notariat, (Jakarta: PT Ichtisar Baru Van Hoeve, 2000), hal.59.

undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan dan dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Kewenangan Notaris dicantumkan pada Pasal 15 ayat (1), (2), (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberika grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selain itu notaris juga berwenang pula:⁸⁴

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam bukti khusus;
- b. Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- c. Membuat copy dari asli surat dibawah tangan berupa salinan termuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;

⁸⁴ Yunita Krysna Valayvi, Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, *Privat Law*, 2016, Vol. 4, No. 2, hal. 132.

- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau
- g. Membuat akta risalah lelang

Berkaitan dengan wewenang yang harus dimiliki oleh Notaris hanya diperkenankan untuk menjalankan jabatannya di daerah yang telah ditentukan dan ditetapkan dalam UUJN dan di dalam daerah hukum tersebut Notaris mempunyai wewenang. Apabila ketentuan itu tidak diindahkan, akta yang dibuat oleh Notaris menjadi tidak sah. Adapun wewenang yang dimiliki oleh Notaris meliputi empat (4) hal yaitu sebagai berikut :

- 1) Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu;
- 2) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;
- 3) Notaris harus berwenang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat;

Uraian diatas Notaris adalah pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang -undang lainnya.⁸⁵ Notaris berwenang membuat akta autentik mengenal semua perbuatan, perjanjian, dan, penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal

⁸⁵ Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, Salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.⁸⁶ Selain kewenangan Notaris, Notaris juga harus memiliki Kode Etik Notaris. Kewajiban notaris dalam menjalankan tugasnya ialah sebagai berikut:

- a) Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b) Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol Notaris;
- c) Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d) Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e) Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f) Merahasiakan sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai denganketentuan dalam undang-undang ini menentukan lain;
- g) Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih

⁸⁶ Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;

- h) Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i) Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- j) Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf (i) atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulannya;
- k) Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l) Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambing negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m) Membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, dan 4 (empat) orang saksi khusus pembuatan Akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
- n) Menerima magang calon Notaris.

Berdasarkan kewenangan notaris diatas dapat melihat salah satu kewenangan notaris yaitu melakukan legalisasi atau dalam bahasa hukumnya mempunyai arti mengesahkan akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan sendiri sudah sangat lazim dalam kehidupan bermasyarakat, tidak sedikit dari

mereka meminta jasa notaris untuk melegalisasi atau mengesahkan akta dibawah tangan ini dengan tujuan agar apabila dikemudian hari terdapat persengketaan dapat menambah kekuatan pembuktian terhadap akta dibawah tangan tersebut. Legalisasi dan waarmeking diatur secara khusus dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a dan huruf b Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Sendiri juga mengatur legalisasi hal ini termuat dalam pasal 1874 KUHPerdato yang menyatakan : “ sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan surta-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa peraturan seorang pegawai umum. Dengan penandatanganan sepucuk tulisan dibawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggung dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang diitunjuk oleh undang-undang dimana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada orang itu dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai umum. Pegawai itu harus membukukan tulisan tersebut dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.

“ Legalisasi merupakan bentuk pengesahan akta dibawah tangan yang mana penandatanganan akta tersebut dilakukan para pihak dihadapan notaris, dan pada saat itu juga notaris akan memberikan kepastian terhadap tanggal terhadap akta tersebut. Sebelumnya dalam melakukan legalisasi notaris

diharuskan memastikan siapa saja pihak yang berwenang hadir dan setelah itu menjelaskan serta membacakan akta yang akan dilegalisasi. Para pihak sendiri juga harus mengenal notaris sebelum melakukan penandatanganan. Hal ini mempunyai perbedaan mendasar dengan waarmedking, ketika melakukan waarmedking kepada notaris akta tersebut telah ditandatangani oleh para pihak sebelumnya, diluar sepengetahuan atau dihadapan noataris. Notaris tidak mengetahui kapan akta itu di tandatangani oleh para pihak sebelumnya, ini diluar sepengetahuan notaris. Dalam waarmedking notaris hanya bertugas untuk membuat nomor pendaftarannya saja kemudian akan didaftarkan dalam buku khusus yang disediakan oleh notaris, dalam waarmedking tidak ada kepastian mengenai tanggal dan tanda tangan para pihak. Yang di maksud dengan legalisasi dan waarmedking adalah :

- (1) Legalisasi adalah pengesahan dari surat-surat yang dibuat dibawah tangan dalam mana semua pihak yang membuat surat tersebut dating dihadapan notaris, dan notaris membacakan dan menjelaskan isi surat tersebut untuk selanjutnya surat tersebut di beri tanggal dan di tandatangani oleh para pihak dan akhirnya baru di legalisasi oleh notaris;
- (2) Waarmedking adalah pendaftaran dengan membubuhkan cap dan kemudian mendaftarkannya dalam buku pendaftaran yang disediakan untuk itu.

E. Tinjauan Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah

1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah atau biasa disebut dengan KPR adalah program atau fasilitas pinjam dari bank untuk membeli rumah secara kredit. KPR dianggap sebagai salah satu solusi untuk pembelian rumah dengan cara mencicil, dan program ini membantu masyarakat untuk memiliki rumah idaman sendiri bilamana tidak tersedia uang tunai. Sesuai dengan visi yang diemban Bank yaitu menjadi bank terkemuka dan menguntungkan dalam pembiayaan perumahan dan mengutamakan kepuasan nasabah, kini menjadi pilihan utama masyarakat untuk KPR. Kredibilitas bank yang berulang tahun setiap tanggal 9 Februari dalam mengelola kredit perumahan menjadi jaminan bagi masyarakat Indonesia untuk memilih sebagai banknya untuk KPR. sebagai bank terpercaya untuk kredit perumahan kini semakin mengukuhkan posisinya sebagai lembaga keuangan perbankan yang handal memahami konsumennya dalam pembiayaan perumahan. Melalui produk- produknya, Bank hadir untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Salah satu fungsi bank adalah sebagai penyedia jasa layanan dalam bentuk kredit yang disalurkan ke masyarakat sesuai dengan kebutuhan yang diinginkan oleh masyarakat. Menurut bank pengertian Kredit Pemilikan Rumah atau biasa disebut dengan KPR Bank adalah program atau fasilitas pinjam dari bank untuk membeli rumah secara kredit. KPR dianggap sebagai salah satu solusi untuk pembelian rumah dengan cara mencicil, dan program ini membantu masyarakat untuk memiliki rumah idaman sendiri bilamana tidak tersedia uang tunai. pemberian Kredit kepada masyarakat melalui

perbankan tentunya dilakukan dengan suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya, perjanjian kredit biasanya dibuat oleh pihak pemberi kredit yaitu bank, sedangkan debitur hanya mempelajarinya dan memahaminya saja. Namun demikian sudah seharusnya perjanjian kredit ini sudah sangat perlu mendapatkan perhatian khusus dari kedua belah pihak dikarenakan perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan pelaksanaannya karena adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak yang bisa kita sebut debitur dan kreditur, karena apabila debitur menandatangani perjanjian kredit yang dianggap mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi keduanya.⁸⁷

2. Jenis, Produk Kredit Pemilikan Rumah

Indonesia saat ini dikenal ada 2 (dua) jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai berikut :

- a. KPR Subsidi yaitu suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki.
- b. KPR Non Subsidi yaitu suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh

⁸⁷ Setyaningsih, Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto, *Jurnal Akta*, Unissula, 2018, Vol 5 No 1.

masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan. Subsidi yang diberikan oleh Pemerintah bagi KPR Subsidi berupa : subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur sendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang diberikan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan. Produk Kredit Pemilikan Rumah Berada dalam posisi leader pada bisnis KPR, bank memiliki beragam produk andalan yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan nasabah. Calon debitur tinggal memilih dan menentukan pilihan mana yang paling tepat untuk mengakomodasi berbagai kebutuhan terutama kebutuhan investasi propertinya.

F. Tinjauan Umum Konsepsi Islam tentang Jaminan

1. Pengertian Konsepsi Islam tentang Jaminan

Secara umum, jaminan dalam hukum Islam dibagi menjadi dua; jaminan yang berupa orang dan jaminan yang berupa harta benda. Jaminan yang berupa orang sering dikenal dengan istilah *damman* atau *kafalah*, sedangkan jaminan yang berupa harta benda dikenal dengan istilah *rahn*.

Kafalah atau Damman

a. Pengertian *Kafalah*

Secara etimologi, kafalah berarti *al-daamanah*, *hamalah*, dan *za'amah*, ketiga istilah tersebut mempunyai makna yang sama, yakni menjamin atau menanggung.⁸⁸ Sedangkan menurut terminologi kafalah didefinisikan sebagai jaminan yang diberikan oleh *kafil* (penanggung) kepada pihak ketiga atas kewajiban yang harus ditunaikan pihak kedua (tertanggung).⁸⁹ Hal ini sesuai dengan firman Allah dalam surat al-Imran ayat 37 yaitu ,Allah menjadikan Zakaria sebagai penjaminnya (maryam)'. Pada asalnya kafalah adalah padanan dari *damman* yang berarti penjaminan sebagaimana tersebut di atas. Namun dalam pengertian jaminan ini terus berkembang dalam masyarakat, situasi telah merubah pengertian ini. *Kafalah* identik dengan *kafalah al-wajhi* (jaminan diri), sedangkan *damman* identik dengan jaminan yang berbentuk harta secara mutlak.³¹ Disamping itu *kafalah* berarti *hamalah* (beban) dan *za'amah* (tanggungan). Disebut *damman* apabila penjaminan itu dikaitkan dengan harta, dan *kafalah* apabila penjaminan itu dikaitkan dengan jiwa. Menurut Syara' para ulama memberikan definisi *kafalah* dengan redaksi yang berbeda antara satu dengan yang lainnya, diantaranya:³²

- 1) Menurut Mazhab Hanafi, bahwa *kafalah* memiliki dua pengertian, yang pertama arti *kafalah* ialah menggabungkan tanggungan kepada tanggungan yang lain dalam penagihan

414.

⁸⁸ Wahbah Zuhaili, *al-fiqh al-Islami wa adillatuhu*, (beirut: Dar al-Fikr, 2002), hal

189.

⁸⁹ Dr. Mardani, *Hukum Perikatan di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Graika, 2013), hal.

dengan jiwa, utang atau zat benda. Yang kedua arti *kafalah* ialah, menggabungkan tanggungan kepada tanggungan yang lain dalam pokok asal (utang).

- 2) Menurut Mazhab Maliki *kafalah* adalah orang yang mempunyai hak mengerjakan tanggungan pemberi beban serta bebannya sendiri yang distukan, baik menanggung pekerjaan yang sesuai maupun pekerjaan yang berbeda.
- 3) Mazhab Syafi'i, *kafalah* adalah akad yang menetapkan *iltizam* hak yang tetap pada tanggungan (beban) ang lain atau iltizam sesuatu yang diwajibkan kepada orang lain serta kekekalan benda tersebut yang dibebankan atau iltizam orang yang mempunyai hak menghadirkan 2 harta (pemilikny) kepada orang ang mempunyai hak.

Definisi lain adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung (kafil) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung.³³ Dalam kamus istilah fiqh *kafalah* diartikan menanggung atau penanggungan terhadap sesuatu, yaitu akad yang mengandung perjanjian dari seseorang di mana padanya ada hak yang wajib dipenuhi terhadap orang lain dan berserikat bersama orang lain itu dalam hal tanggung jawab terhadap hak tersebut dalam menghadapi penagih (utang).³⁴ Dalam *kafalah* mengandung tiga unsur:³⁵

- a) Jaminan atas hutang seseorang seseorang, contohnya si A menjamin hutang si B kepada si C dengan demikian si C

boleh menagih piutangnya kepada si A atau kepada si B.

- b) Jaminan dalam pengadaan barang, contohnya si A menjamin mengembalikan barang yang di pinjam oleh si B dari si C, apabila B tidak mengembalikan barang itu kepada si C makasi A wajib mengembalikannya kepada si C.
- c) Jaminan dalam menghadirkan seseorang di tempat tertentu, contohnya si A menjamin menghadirkan si B yang sedang dalam perkara ke muka pengadilan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan.

Definisi diatas dapat dipahami bahwa *kafalah* atau dhaman dapat diterapkan dalam berbagai bidang, menyangkut jaminan atas harta benda dan jiwa manusia. Dengan demikian *damman* atau *kafalah* dapat diterapkan dalam masalah jual beli, pinjam meminjam, titipan atau *wadi'ah* dan lain sebagainya.³⁶

a. Dasar Hukum

Dasar hukum *kafalah* ini dapat diketahui dalam al-Qur'an, al- sunnah dan kesepakatan para ulama sebagai berikut:

1) Al-Qur'an

Dasar hukum ini dapat dipelajari dalam al-Qur'an pada bagian ang mengisahkan nabi Yusuf, dalam ayat ke 72 firman Allah SWT:

قَالُوا نَفَقْدُ صُورَاعِ الْمَلِكِ وَلِمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِرَعِيمٌ

Artinya: Penyeru-penyeru itu berkata: "Kami kehilangan piala Raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya."⁹⁰

Secara lebih konkrit lagi definisi kafalah dalam peristiwa atau dalam pengertian jaminan dijelaskan dalam surat Yusuf ayat 66 Allah berfirman:

بِكُمْ فَلَمَّا أَتَوْهُ مَوْثِقَهُمْ قَالَ اللَّهُ عَلَىٰ مَا نَقُولُ وَكِيلٌ قَالَ لَنْ أَرْسِلَهُ مَعَكُمْ حَتَّىٰ تُؤْتُونِ مَوْثِقًا مِّنَ اللَّهِ لِنَأْتِيَنِي بِهِ إِلَّا أَنْ يُحَاطَ

Artinya: Ya'qub berkata: "Aku sekali-kali tidak akan melepaskannya (pergi) bersama-sama kamu, sebelum kamu memberikan kepadaku janji yang teguh atas nama Allah, bahwa kamu pasti kembali kepadaku."⁹¹

2) Al-Sunnah

Landasan syariah dalam bentuk jaminan atau kafalah pada ayat di atas dipertegas dalam hadis Rasulullah saw sebagai berikut: telah ditetapkan pada Rasulullah SAW jenazah seseorang laki-laki untuk dishalatkan. Rasulullah SAW bertanya apakah ia mempunyai utang? Sahabat menjawab, tidak, maka beliau mensalatkannya. Kemudian dihadapkan lagi pada jenazah lain, Rasulullah pun bertanya, apakah ia mempunyai utang? Sahabat menjawab, ya, Rasulullah berkata

⁹⁰ Fatwa Dewan Syariah Nasional No.11. tahun 2000 tentang kafalah.

⁹¹ Depag RI, Al-Quran dan Terjemahnya, (Surabaya: Mahkota, 1989), hal.359

Salatkanlah temanmu itu (beliau sendiri tidak mau mensalatkannya). Lalu Abu Qatadah berkata, saya menjamin utangnya rasulullah. Maka rasulullah pun mensalatkan jenazah tersebut (HR. Bukhari dari Salamah bin Akwa')⁹²

3) Ijma' ulama

Dasar hukum menurut ijma' ulama bahwa kaum muslimin telah berijma' atau sepakat atas pembolehan *kafalah* secara umum karena keperluan atau hajat manusia kepadanya untuk saling menolong serta untuk menghindarkan atau menolak bahaya dari orang yang berhutang.⁹³

Selain berdasarkan alasan di atas para ulama juga berijma' dalam pembolehan *kafalah* karena umat Islam pada masa Nabi Muhammad saw masih hidup telah melakukannya, bahkan sampai saat ini tidak seorangpun yang menentanginya.⁹⁴

2. Macam-macam Orang yang Dapat Dijaminkan menurut islam

Mengenai siapa orang-orang yang dapat ditanggung, para ulama fiqh menyatakan, bahwa pada dasarnya setiap orang dapat menerima jaminan/tanggungan tersebut. Mereka hanya berbeda pendapat mengenai orang yang sudah wafat (mati) yang tidak meninggalkan harta warisan. Menurut pendapat Imam Malik dan Syafi'i, hal yang demikian

⁹² Ibid., 190.

⁹³ Wahbah Zuhaily, *al-Fiqh al-Islami wa Adilatuhu*, (Beirut: dar al-Fikr, 1989), hal.130

boleh ditanggung. Alasannya adalah dengan berpedoman pada Hadis tersebut di atas tentang ketidaksediaan Nabi SAW. menshalatkan jenazah karena meninggalkan sejumlah hutang. Sedangkan Imam Hanafi menyatakan tidak boleh, dengan alasan bahwa tanggungan tersebut tidak berkaitan sama sekali dengan orang yang tidak ada. Berbeda halnya dengan orang yang pailit. Jumah fuqaha' juga berpendapat tentang bolehnya memberikan tanggungan kepada orang yang dipenjarakan atau orang yang sedang dalam keadaan musafir. Tetapi Imam Abu Hanifah tidak membolehkannya.⁹⁵

Masa tanggungan dengan harta, yakni masa penuntutan kepadapenanggung adalah dimulai sejak tetapnya hak atas orang yang ditanggung, baik berdasarkan pengakuannya maupun saksi, demikian pendapat fuqaha'. Kemudian fuqaha' bersilang pendapat tentang masa wajibnya tanggungan dengan badan, apakah tanggungan tersebut menjadi wajib sebelum tetapnya hak atau tidak?. Segolongan fuqaha' berpendapat, bahwa tanggungan itu tidak menjadi wajib sebelum tetapnya hak. Pandangan ini dipegangi oleh golongan Imam Malik, Syuraih al-Qadhi dan al-Sya'bi. Segolongan lainnya berpendapat, bahwa untuk menetapkan hak tersebut harus ada konfirmasi dengan pihak penanggung (dengan badan) dan ia memang bersedia menjadi penanggung. Selanjutnya, kapan pengambilan hak itu terjadi atau kapankah pengambilan hak itu menjadi wajib, dan sampai kapan waktunya?, Sebagian fuqaha' berpendapat bahwa apabila debitur dapat

⁹⁵ Ibnu Rusyd, "*Bidayat al-Mujtahid wa Nihayat al-Muqtashid*", (Beirut, Libanon: Dar al-Fikr, tt), hal.224.

menyampaikan bukti-bukti yang kuat atau saksi misalnya, maka ia harus memberikan penanggung (dengan badan), sehingga terlihat haknya. Jika tidak demikian, maka tidak ada keharusan memberi penanggung. Apabila ia ingin juga mengambil penanggung denganberupaya menghadirkan saksi, maka ia diberikan tempo selama 5 (lima) hari kerja untuk maksud tersebut, yakni masa penanggung memberikan tanggungan. Ini pendapat Ibn al-Qashim dari kalangan madzhab Maliki. Fuqaha' Irak berpandangan, bahwa tidak dapat diambil penanggung atas debitor sebelum tetapnya hak. Sependapat dengan Ibn al-Qashim, mereka memberikan waktu hanya 3 (tiga) hari. Ia menambahkan, bahwa tidak boleh diambil penanggung atas seseorang kecuali dengan adanya saksi. Dengan demikian akan tampak jelas pengakuannya itu benar atau tidak benar. Apabila keadilan antara kedua belah pihak dalam masalah ini akan ditegakkan, maka keberadaan saksi mutlak diperlukan, baik kesaksian atas beban (hutang) debitor maupun kesaksian atas diambilnya tanggungan oleh pihak penanggung. Ini memudahkan pihak Kreditur dalam melakukan tindakan-tindakan ke depan, apabila diperlukan obyek tanggungan, menurut sebagian besar ulama fikih, adalah harta. Hal ini didasarkan kepada Hadis Nabi SAW: 'Penanggung itu menanggung kerugian.' Sehubungan dengan kewajiban yang harus dipenuhi oleh penanggung adalah berupa harta, maka hal ini dikategorikan menjadi tiga hal, sebagai berikut:

- a. Tanggungan dengan hutang, yaitu kewajiban membayar hutang yang menjadi tanggungan orang lain. Dalam masalah tanggungan

hutang, disyaratkan bahwa hendaknya, nilai barang tersebut tetap pada waktu terjadinya transaksi tanggungan/ jaminan dan bahwa barangnya diketahui, karena apabila tidak diketahui, maka dikhawatirkan akan terjadi gharar.

- b. Tanggungan dengan materi, yaitu kewajiban menyerahkan materi tertentu yang berada di tangan orang lain. Jika berbentuk bukan jaminan seperti 'ariyah (pinjaman) atau wadi 'ah (titipan), maka kafalah tidak sah.
- c. Kafalah dengan harta, yaitu jaminan yang diberikan oleh seorang penjual kepada pembeli karena adanya risiko yang mungkin timbul dari barang yang dijual- belikan. Pada prinsipnya kafalah hanya bisa diberikan untuk kepentingan pihak lain (pihak ketiga) atas dasar adanya suatu kontrak atau perjanjian yang telah disepakati, baik untuk mengerjakan suatu proyek tertentu atau keterkaitan dengan kewajiabn pembayaran sesuai dengan batas waktu yang telah diperjanjikan.⁹⁶

⁹⁶ Institut Bankir Indonesia, Konsep Produk dan Implementasi Operasional Bank Syari'ah, (Jakarta: Djambatan, 2013), hal. 240.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Perjanjian *Buy Back Guarantee* Sebagai Jaminan Pembelian Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah.

Buy Back Guarantee untuk mengkondisikan adanya jaminan dari penjual untuk membeli kembali barang yang telah dibeli oleh konsumen apabila terjadi kondisi-kondisi tertentu yang disepakati. Perjanjian *Buy Back Guarantee* adalah Perjanjian *Accessoir*, hal ini dikarenakan Perjanjian timbul karena adanya perjanjian pokok hutang piutang dan tidak dapat berdiri sendiri, tetapi mengikuti/ membuntuti perjanjian lainnya yang merupakan perjanjian pokok. Konsekuensi sebagai Perjanjian *Accessoir* adalah bahwa jika perjanjian pokok tidak sah, atau karena sebab apa pun hilang berlakunya atau dinyatakan tidak berlaku, maka secara hukum *Perjanjian Buy Back Guarantee* juga ikut menjadi batal. Apabila dibandingkan dengan perjanjian penjaminan yang telah ada dan dinormatifisasi dalam sistem hukum jaminan, maka akta-akta jaminan ini mempunyai dasar dan kekuatan hukum eksekutorial yang tegas dan memberikan implikasi hukum bagi lembaga perbankan dalam hal terjadinya wanprestasi, oleh karena dasar perundang-undangannya telah ada dan jelas.

Buy Back Guarantee yang lahir karena perjanjian tidak demikian halnya, sehingga itikad baik (*good faith*) para pihak untuk melaksanakan isi atau klausula akta sangat menentukan maksud diadakannya lembaga penjaminan tersebut sebagai alternatif penjaminan. Keberadaan Akta *Buy Back Guarantee* dalam hal ini semestinya tetap dapat mengakomodasi dan berperan untuk

memberikan perlindungan hukum dan preferensi bagi para pihak seperti halnya keberadaan lembaga penjaminan yang telah ada dan dikenal di dalam sistem hukum jaminan. Jika dilihat dari bentuk dan isinya, Akta Buy Back Guarantee ini menyerupai bentuk perjanjian penanggungan (*Personal Guarantee* atau *Corporate Guarantee*) yang di dalam Pasal 1820 BW dikenal sebagai *Borghtocht*, hanya saja subjek hukum dari *Buy Back Guarantee* berbeda dengan *Borghtocht*. Oleh karena di dalam *Borghtocht* yang menjadi penjamin adalah pihak ketiga yang awalnya tidak mempunyai hubungan hukum dengan debitur, sedangkan pada *Buy Back Guarantee* yang bertindak sebagai penjamin adalah orang atau badan hukum yang sebelumnya telah mempunyai hubungan hukum dengan debitur. Namun, jika ditinjau dari akibat hukum dalam hal terjadi wanprestasi debitur, maka hak dan kewajiban yang timbul dari Perjanjian ini mirip dengan subrogasi yang dikenal di dalam Pasal 1400 BW, oleh karena baik di dalam maupun pada subrogasi terjadi penggantian hak-hak oleh seorang pihak ketiga/ penjamin yang membayar kepada kreditur, bedanya adalah hanya timbul berdasarkan perjanjian sedangkan pada subrogasi bisa juga timbul karena undang-undang.

Buy Back Guarantee ada di dalam Perjanjian Kerjasama Pembiayaan KPR (selanjutnya disebut PKS) antara bank dan developer, khususnya juga pada KPR. Di dalam praktiknya pula, telah terjadi pengembangan atas penerapan Buy Back Guarantee yang menurut penulis adalah kurang tepat. Hal tersebut tercermin dari penerapan sebagai penanggungan utang dan menggunakan ketentuan-ketentuan penanggungan utang untuk menjabarkan. Padahal konsep bukan penanggungan utang. Namun hal tersebut sulit

dihindari mengingat hubungan hukum yang terjadi antara bank dan debitur adalah utang-piutang atau pinjam-meminjam yang diatur dalam perjanjian kredit dan/atau perjanjian pengakuan hutang. Prestasi yang wajib dipenuhi debitur kepada bank (*kreditur*) adalah pemenuhan kewajiban pembayaran utang, sehingga demi kepentingan bank, dijabarkan sebagai jaminan terhadap kewajiban pembayaran Hutang debitur apabila debitur wanprestasi. Selain itu, munculnya ini merupakan kebutuhan di dalam praktik penjaminan di Lembaga perbankan.

Akta saat ini banyak digunakan pada pemberian fasilitas KPR, khususnya juga KPR. Lembaga penjaminan ini terjadi oleh karena rumah yang dibiayai oleh bank masih dalam proses pembangunan oleh developer, sertifikat belum selesai didaftarkan haknya atas nama developer (masih dalam proses pemecahan sertifikat pada kantor pertanahan), sehingga belum dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli atas nama pemohon/debitur, sedangkan tanah dan bangunan rumah sudah harus dijaminkan ke bank. Kemudian juga adanya kondisi Rumah Sejahtera yang kebanyakan lokasinya kurang marketable karena harganya yang cenderung murah serta pemohon KPR memiliki profil risiko yang cukup tinggi karena pasar sasaran adalah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) atau dapat dikatakan untuk kalangan ekonomi menengah kebawah. Beberapa alasan utama bank meminta developer untuk memberikan Buy Back Guarantee pada pembiayaan KPR Sejahtera adalah:

1. Pembelian unit rumah oleh konsumen dari developer tidak atau belum

dibayar lunas seluruhnya, pelunasan unit rumah bersumber dari hasil pencairan dana KPR.

2. Sertifikat atas unit rumah belum terbit atau belum baliknama atas nama debitur dan/atau bangunannya belum selesai 100% (seratus persen).
3. Hubungan hukum antara developer dan konsumen masih berupa pengikatan jual beli (Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB) dan pengikatan penandatanganan APHT belum dilakukan.
4. Dalam PPJB berarti hak atas tanah belum beralih dari developer kepada debitur. PPJB dapat dibatalkan oleh developer, apabila debitur wanprestasi/lalai berdasarkan ketentuan dalam PPJB.
5. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas rumah atau perumahan belum terbit.
6. Uang muka rumah dan biaya untuk memperoleh KPR Sejahtera yang dibayar debitur tergolong rendah sehingga sangat rentan debitur yang memiliki kesulitan dalam membayar angsuran kredit kepada bank meninggalkan rumahnya begitu saja(kabur).

Debitur lalai melakukan kewajibannya atau wanprestasi, bank akan meminta pelaksanaan Perjanjian Buy Back Guarantee kepada developer. Sejak surat pemberitahuan/peringatan bank, developer wajib membayar seluruh kewajiban pembayaran konsumen. Dengan adanya pembayaran kewajiban pelaksanaan, maka bank wajib menyerahkan seluruh dokumen kredit konsumen termasuk tetapi tidak terbatas Perjanjian Kredit, Akta Pengakuan Utang, dan Perjanjian Jaminan. Bersama dengan pembayaran oleh developer kepada bank, kedua belah pihak sebaiknya membuat dan

menandatangani Perjanjian Subrogasi secara Notariil, dimana sangat penting untuk menindaklanjuti pelaksanaan Buy Back Guarantee dengan membuat Akta Perjanjian *Subrogasi* agar memiliki kekuatan dan pembuktian hukum yang kuat mengenai pengalihan seluruh hak dan kewajiban atas piutang dan obyek jaminan dari bank kepada *developer*, setelah melunasi seluruh utang atau kewajiban debitur kepada bank.

Pembayaran seluruh hutang *debitur* oleh *developer* kepada bank menimbulkan Subrogasi atau pergantian hak-hak si berpiutang (bank) oleh seorang pihak ketiga (*developer*) yang membayar kepada si berpiutang (bank) tersebut.⁹⁷ Setelah utang itu dibayar, *developer* muncul sebagai seorang kreditur/berpiutang baru yang menggantikan kedudukan bank. Jadi, utang konsumen/debitur kepada bank hapus karena pembayaran oleh *developer*, tetapi pada detik itu juga terbit atau hidup lagi dengan sebagai pengganti dari bank. Dari pengaturan subrogasi dalam KUH Perdata,⁹⁸ dapat disimpulkan bahwa subrogasi yang terjadi dalam hubungan antara bank-*debitur-developer* adalah subrogasi berdasarkan perjanjian yang inisiatifnya datang dari *kreditur/bank*. Pembayaran hutang *debitur/konsumen* dilakukan oleh *developer* setelah bank meminta pelaksanaan berdasarkan PKS. Pelaksanaan yang menimbulkan subrogasi dituangkan akta subrogasi yang dibuat dan ditandatangani oleh bank dan *developer*. Bersamaan dengan pelunasan tersebut, bank menyerahkan seluruh surat- surat dan/atau akta-akta yang berkenaan dengan perjanjian kredit antara bank dan *debitur*. Subrogasi

⁹⁷ Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta:Intermasa, 1979), hal. 67.

⁹⁸ Berdasarkan KUH Perdata Pasal 1400, 1401 dan 1402. Subrogasi dibagi menjadi dua jenis yaitu subrogasi berdasarkan perjanjian dan subrogasi berdasarkan undang-undang.

memang harus dinyatakan dengan tegas karena subrogasi berbeda dengan pembebasan utang.

Tujuan *developer* melakukan pembayaran kepada bank adalah untuk menggantikan kedudukan bank dan bukan untuk membebaskan debitur dari kewajiban membayar angsuran/cicilan harga rumah (hutang) kepada kreditur. Selanjutnya *developer* sebagai kreditur baru berhak melakukan penagihan utang tersebut terhadap debitur dan jika debitur wanprestasi, maka mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas benda-benda debitur yang dibebani dengan jaminan. Dari sisi bank, pembayaran atau pelunasan hutang debitur oleh *developer* telah menghapuskan hubungan hukum antara bank dengan debitur. Bersamaan itu pula untuk sebagian telah mengurangi kewajiban *Buy Back Guarantee developer* kepada bank. Sehingga untuk lingkup debitur yang telah lalai/wanprestasi, bank telah keluar dari hubungan hukum yang sebelumnya bersifat segitiga (*bank-debitur-developer*).

Buy Back Guarantee merupakan istilah yang berasal dari Bahasa Inggris yang apabila diterjemahkan kedalam Bahasa Indonesia berarti jaminan beli kembali atau hak membeli kembali. Pengaturan tentang hak membeli kembali ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1519 KUHPdata, yang mengatur bahwa penjual mempunyai hak untuk mengambil kembali barang yang telah dijual kepada konsumen dengan penggantian harga asal terhadap konsumen. Dalam hal ini, *developer* yang berkedudukan sebagai penjamin (*borgh*) atas pelunasan utang *debitur* terhadap bank, mempunyai hak untuk menarik kembali rumah debitur yang telah dijual sebelumnya dan bertanggungjawab untuk melunasi seluruh utang *debitur* terhadap bank, dengan ketentuan bahwa pada saat itu *developer* belum menyelesaikan

pembangunan rumah *debitur*, atau *developer* belum menyerahkan dokumen asli terkait dengan Sertipikat Hak Atas Tanah, dan surat-surat penting lainnya berkaitan dengan kepemilikan rumah kepada bank.⁹⁹ Dengan demikian, apabila dalam kondisi sebagaimana yang dijelaskan tersebut debitur melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi utangnya terhadap bank, maka *developer*lah yang berkewajiban untuk menjamin pelunasan utang debitur terhadap bank.

Menurut pendapat Subekti dan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara, wanprestasi dapat berupa debitur tidak melunasi pinjaman sama sekali, melunasi pinjaman tetapi tidak tepat waktu, melunasi pinjaman namun tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, ataupun melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.¹⁰⁰ Dalam *Buy Back Guarantee*, penjaminan dilakukan oleh *developer* atas dasar hak “membeli kembali” sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1519 KUHPerdara. “Membeli kembali” yang diartikan pelunasan utang debitur kredit terhadap bank yang disertai dengan penarikan kembali unit rumah debitur yang sebelumnya telah dijualkan oleh *developer* terhadapnya. Dengan demikian, maka *developer* dianggap telah membeli kembali unit rumah debitur melalui pembayaran sejumlah uang yang digunakan *developer* untuk melunasi utang *debitur* terhadap bank.

Pengaturan tentang hak membeli kembali ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1519 KUHPerdara, yang mengatur bahwa penjual mempunyai hak untuk mengambil kembali barang yang telah dijualkan kepada konsumen

⁹⁹ Nyoman Gede Paramartha, et.al. “Perlindungan Hukum Bagi Bank Terkait Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Dengan Pengikatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Disertai Perjanjian Buy Back Guarantee Di Kota Denpasar”, *Jurnal Ilmiah*, Prodi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, 2016, Vol.1 No.2, ISSN : 2502-8960I, hal.197.

¹⁰⁰ Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2015), hal. 75.

dengan penggantian harga asal terhadap konsumen. Dalam hal ini, *developer* yang berkedudukan sebagai penjamin (*borgh*) atas pelunasan utang debitur terhadap bank, mempunyai hak untuk menarik kembali rumah debitur yang telah dijualkan sebelumnya dan bertanggungjawab untuk melunasi seluruh utang debitur terhadap bank, dengan ketentuan bahwa pada saat itu *developer* belum menyelesaikan pembangunan rumah *debitur*, atau *developer* belum menyerahkan dokumen asli terkait dengan Sertipikat Hak Atas Tanah, dan surat-surat penting lainnya berkaitan dengan kepemilikan rumah kepada bank.¹⁰¹ Perikatan yang timbul pada perjanjian buy back guarantee hanya akan di penuhi oleh pihak ketiga apabila debitur wanprestasi, dengan kata lain kewajiban bagi pihak ketiga untuk memenuhi perikatan dalam perjanjian buy back guarantee ada persyaratannya yaitu ketika debitur wanprestasi. Ketika debitur dinyatakan wanprestasi oleh kreditur, maka seketika itu pihak ketiga diwajibkan untuk memenuhi perikatan dalam *buy back guarantee*.¹⁰²

Risiko yang terkandung dalam kredit bank, termasuk dalam KPR bagi *developer*, menjadi dasar pengaturan jaminan kredit oleh bank yaitu dalam ketentuan penjelasan Pasal 8 ayat (1) dan ketentuan Pasal 11 UUPerbankan. Hal ini merupakan salah satu cara yang dapat dilakukan bank dalam penyaluran kredit dan pembiayaan agar tidak merugikan bank dan juga kepentingan nasabah debitur, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 29 Ayat (3) UUPerbankan. Pengaturan mengenai jaminan dalam kredit ini merupakan

¹⁰² Dona Budi Kharisma, *Buy Back Guarantee Dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer Di Indonesia Privat Law*, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2015, Vol. Iii No 2.

faktor penting dalam menghindari risiko kredit bermasalah sebagaimana yang diatur dalam prinsip kehati-hatian bank yaitu *Collateral* dalam formula 5C. Sebagaimana yang dijelaskan sebelumnya bahwa jaminan dibedakan menjadi dua yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan yang memiliki perbedaan pada obyek yang dijadikan jaminan. Jaminan kebendaan obyek jaminannya berupa berupa benda milik debitur, sementara itu jaminan perorangan ditandai dengan adanya pihak ketiga yang bersedia sebagai penanggung (*borgh*) atas utang debitur.¹⁰³ Pasal 1238 KUHPerdara, wanprestasi dapat berupa debitur tidak melunasi pinjaman sama sekali, melunasi pinjaman tetapi tidak tepat waktu, melunasi pinjaman namun tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, ataupun melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.¹⁰⁴ *Buy Back Guarantee*, penjaminan dilakukan oleh developer atas dasar hak “membeli kembali” sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1519 KUHPerdara. “Membeli kembali” yang diartikan dalam ialah pelunasan utang debitur kredit terhadap bank yang disertai dengan penarikan kembali unit rumah debitur yang sebelumnya telah dijualkan oleh *developer* terhadapnya. Dengan demikian, maka developer dianggap telah membeli kembali unit rumah debitur melalui pembayaran sejumlah uang yang digunakan developer untuk melunasi utang debitur terhadap bank. Dari penjelasan tersebut maka dalam perjanjian *Buy Back Guarantee* dapat digolongkan sebagai jaminan kebendaan tepatnya jaminan benda tidak bergerak, dengan obyek jaminannya yaitu rumah debitur.

¹⁰³ Moch.Isnaeni, Hukum Jaminan Kebendaan, (Yogyakarta:LaksBang Pressindo,2016, hal80.

¹⁰⁴ Djaja S. Meliala, Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan, (Bandung, Nuansa Aulia, 2015), hal. 75.

Pembebanan kuasa atas jaminan utang debitur terhadap bank oleh developer. Dalam hal jaminan debitur merupakan benda tidak bergerak yaitu unit rumah debitur, maka hal ini diistilahkan dengan adanya kuasa pembebanan hak tanggungan yang dibuat dalam bentuk Surat Kuasa Memberi Hak Tanggungan (SKMHT) oleh pejabat Notaris dan PPAT yang mengikat debitur dan developer¹⁰⁵.

SKMHT merupakan surat atau akta yang dibuat oleh pejabat Notaris dan PPAT, yang didalamnya memuat tentang pemberian kuasa dari Pemilik Agunan (Pemberi Kuasa) kepada pihak Penerima Kuasa untuk mewakili pihak Pemberi Kuasa dalam pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur atas tanah/agunan milik pihak Pemberi Kuasa. Dalam hal ini Pemberi Kuasa yaitu debitur mengikatkan diri kepada Penerima Kuasa (penjamin) yaitu developer melalui adanya SKMHT terkait dengan pelunasan utang kredit debitur terhadap bank. Dengan demikian, melalui SKMHT inilah yang menjadi dasar developer dapat bertindak sebagai penjamin atas pelunasan utang debitur terhadap bank. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara disebutkan bahwa, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, hal ini berarti bahwa semua perjanjian yang dibuat menurut hukum atau secara sah, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, adalah mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak. Menurut ahli-ahli Hukum Perdata, debitor yang tidak memenuhi kewajibannya dihukum untuk membayar ganti rugi, biaya dan bunga kepada

¹⁰⁵ Ibid hal. 54.

kreditor.¹⁰⁶ Setiap debitor mempunyai kewajiban menyerahkan prestasi kepada kreditor, dalam bahasa asing kewajiban itu disebut *Schuld*. Debitor juga memiliki kewajiban lain yaitu guna pelunasan utang, kewajiban untuk membiarkan harta kekayaannya diambil oleh *kreditor* sebanyak utang *debitor*, apabila debitor tidak memenuhi kewajiban membayar utang kepada *kreditor*. Suatu hak hukum menimbulkan kewajiban hukum orang lain. *Kreditor* memiliki suatu hak hukum untuk menuntut bahwa debitor harus membayar sejumlah uang, jika *debitor* diwajibkan secara hukum atau memiliki kewajiban hukum untuk membayar sejumlah uang. Cidera janji untuk melakukan pembayaran angsuran atau pelunasan utang pada waktu yang telah ditentukan, maka penjamin wajib membeli kembali jaminan tersebut dari kreditor, dengan tanpa syarat apapun juga.¹⁰⁷ Jika dilihat dari bentuk dan isinya, akta *buy back guarantee* ini menyerupai bentuk perjanjian penanggungan (*personal guarantee* atau *corporate guarantee*),

Berdasarkan Wawancara dengan Developer kedudukan hukum perjanjian *buy back guarantee* sebagai jaminan pembelian rumah melalui kredit pemilikan rumah sebagai perjanjian tambahan tidak semua ada *buy back guarantee* tergantung pihak bank meminta atau tidak apabila perjalanan berlangsung macet atau wanprestasi maka bank meminta developer melaksanakan perjanjian tersebut minimal jangka waktu pelaksanaan 1 tahun.¹⁰⁸

¹⁰⁶ Mariam Darus Badruzaman, et.al., *Kompilasi Hukum Perikatan, Dalam Rangka Menyambut Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 82

¹⁰⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta : Liberty Offset, 2001),

¹⁰⁸ Mohamad Ali selaku General Manager PT. Tri Manunggal Utama wawancara pada tanggal 21 Juli 2022.

Berdasarkan Wawancara dengan Notaris kedudukan hukum perjanjian buy back guarantee sebagai jaminan pembelian rumah melalui kredit pemilikan rumah hanya sebagai perjanjian aksesoris setelah perjanjian pokok yaitu jual beli maka dibuat notaris berdasarkan keinginan para pihak meminimalisir permasalahan yang timbul dikemudian hari.¹⁰⁹

Berdasarkan Wawancara dengan Bank kedudukan hukum perjanjian buy back guarantee sebagai jaminan pembelian rumah melalui kredit pemilikan rumah sangat penting pembeli wanprestasi dapat dilunasi kredit oleh developer sisa standing bentuk akta secara notariel peruntukan rumah subsidi karena kemampuan penghasilan yang kecil. Sedangkan untuk komersil memiliki kemampuan penghasilan yang besar.¹¹⁰

Menurut Pendapat penulis kedudukan hukum perjanjian buy back guarantee sebagai jaminan pembelian rumah melalui kredit pemilikan rumah sebagai perjanjian accecoir mengikuti perjanjian pokok dibuatkan perjanjian Kerjasama peruntukan buy back guarantee untuk perumahan subsidi dikarenakan kemampuan bayar yang rendah.

Bahwa kedudukan hukum perjanjian buy back guarantee sebagai jaminan pembelian rumah melalui kredit pemilikan rumah sudah sesuai dengan Teori Kepastian Hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Kemanfaatan buy back guarantee jaminan pembelian rumah melalui kredit pemilikan rumah sangat penting pembeli wanprestasi dapat dilunasi kredit oleh developer, kepastian terjadinya

¹⁰⁹ Notaris Siti Artati Noveriyah, S.H, Berkedudukan Di Kabupaten Cirebon wawancara pada tanggal 05 Agustus 2022.

¹¹⁰ R. Nurbuat Firdansyah, S.E selaku Account Officer KPR & KKB PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. pada tanggal 15 Agustus 2022.

pembelian kembali oleh Developer dituangkan melalui buy back guarantee, dan keadilan tujuan buy back guarantee sebagai perjanjian aksesoris dalam perjanjian pokok. Memberikan keadilan kepada perbankan jika terjadi kredit macet. Kepastian hukum dalam melakukan kontrak atau perjanjian tidak hanya dari akibat suatu kontrak yang hendak diinginkan, akan tetapi juga pada substansi kontrak itu sendiri. Oleh karena kontrak merupakan undang-undang bagi para subyek hukum, maka segala sesuatu yang tertulis harus pasti diartikan oleh para subyek hukum. Jika suatu kontrak tidak memberikan kepastian dalam hal isinya, maka kedudukan subyek hukum yang lemah akan tidak terlindungi dan menjadi tidak pasti.

B. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Perbankan Melalui Perjanjian Buy Back Guarantee Sebagai Pendukung Jaminan Pembelian Rumah Dengan Sistem Kredit Pemilikan Rumah.

Bank merupakan lembaga keuangan yang memiliki fungsi utama sebagai penghimpun dan penyalur dana bagi masyarakat. Sebagaimana yang termaktub dalam Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Perbankan, bahwa bank memiliki fungsi utama sebagai penghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan penyalur dana masyarakat dalam bentuk kredit. Kredit oleh bank mempunyai tujuan antara lain untuk memberikan pinjaman sejumlah uang kepada nasabah debitur untuk kemudian dilakukan pembayaran pengembalian dengan jalan mengangsur¹¹¹ Istilah kredit sendiri pada dasarnya berasal dari Bahasa latin yaitu “Credere” yang berarti kepercayaan.¹¹² Hal ini menandakan bahwa kredit dapat disalurkan atas dasar

¹¹¹ Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, (Jakarta: Kencana, 2014), hal. 57.

¹¹² Sentosa Sembiring, Hukum Perbankan Edisi Revisi, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2012,

kepercayaan dari kreditur terhadap debitur untuk dapat memenuhi janjinya sebagaimana yang disebutkan dalam perjanjian kredit. Berdasarkan jangka waktu dan penggunaannya, kredit dibedakan menjadi tiga jenis yaitu kredit investasi, kredit modal kerja, dan kredit konsumsi.¹¹³ Kredit Pemilikan Rumah (KPR), tergolong dalam kredit konsumsi. KPR merupakan salah satu fasilitas yang ditawarkan bank untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat yang berdaya beli rendah dan menengah dalam pembelian rumah. KPR diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, sebagai salah satu program dari pemerintah dalam pemberian fasilitas guna mendukung pembiayaan perumahan. Program ini lebih dikenal dengan sebutan program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.¹¹⁴

Pengaturan/ketentuan kerjasama antara Perbankan dengan developer perumahan dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Indent adalah ditetapkan oleh intern sesuai dengan Standard Operating Procedure (SOP) dalam melakukan kerja sama dengan developer yang ada di BANK diatur oleh divisi khusus yang menangani produk consumer dan ritel di kantor pusat.¹¹⁵ Selain itu, diatur juga dalam Surat Edaran Bank Indonesia nomor 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013 tentang Penerapan Manajemen Resiko pada Bank yang melakukan pemberian kredit atau pembiayaan

hal. 148.

¹¹³ Hermansyah, op.cit., h. 60.

¹¹⁴ I Nyoman Gede Paramartha, et.al., "Perlindungan Hukum Bagi Bank Terkait Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Dengan Pengikatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Disertai Perjanjian Buy Back Guarantee Di Kota Denpasar", *Jurnal Ilmiah*, Prodi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, 2016, Vol.1 No.2, ISSN : 2502-8960I, hal.197.

pemilikan properti, kredit atau pembiayaan konsumsi beragun properti, dan kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor, sebagaimana dimaksud dalam angka IV huruf f disebutkan bahwa dalam rangka menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian KPR, Bank dapat melakukan perjanjian kerjasama dengan developer yang paling kurang memuat kesanggupan developer untuk menyelesaikan properti atau rumah sesuai dengan yang diperjanjikan dengan debitur atau nasabah.¹¹⁶

Perjanjian kerjasama antara bank dengan *developer*, bank mempunyai hak untuk menuntut prestasi sedangkan *developer* mempunyai kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Pembelian rumah baik *ready stock* maupun *indent* melalui KPR bank terutama KPR diawali dengan perjanjian jual beli rumah antara konsumen dengan *developer* merupakan perikatan yang lahir karena persetujuan. Proses ini kemudian dilanjutkan dengan dibuatnya perjanjian kredit antara pembeli rumah (debitur) dengan Perbankan sebagai pihak yang membiayai pembelian rumah tersebut, berikut dengan pembebanan rumah tersebut dengan Hak Tanggungan. Dalam *konstruksi* hukum yang demikian maka untuk selanjutnya si pembeli adalah debitur dari Perbankan adalah *kreditur*, dan rumah beserta tanah milik debitur akan menjadi jaminan bagi pelunasan

¹¹⁶ Yandri Radhi Anadi Pengaturan Buy Back Guarantee Sebagai Jaminan Terkait Prinsip Kehati-Hatian Bank Dalam Kredit Pemilikan Rumah Bagi Developer, *Jurnal Ilmiah*, Malang, 2015, Vol.1 No.1, 115p-ISSN : 2549-3361

selama jangka waktu yang diperjanjikan. Oleh karena itu terjadinya tanggung jawab hukum antara *developer* dengan bank ialah karena timbulnya suatu peristiwa hukum yang lahir melalui perjanjian antara bank dan debitur dengan ketentuan bahwa kondisi rumah yang dibeli oleh *debitur* tersebut masih indent sehingga *developer* bertanggung jawab penuh terhadap penyelesaian pembangunan rumah yang dibiayai oleh bank sebagai penyedia dana. Dengan demikian terjadilah *developer* bertanggung jawab penuh untuk menyelesaikan pembangunan rumah debitur/konsumen sebagai bentuk pemenuhan janji-janji yang telah disepakati bersama dan tercantum dalam perjanjian kerjasama. Prosedur pemberian kredit adalah tahap-tahap yang harus dilalui sebelum sesuatu kredit diputuskan untuk dikucurkan. Tujuannya adalah untuk mempermudah bank dalam menilai kelayakan suatu permohonan kredit.¹¹⁷

Prosedur pemberian dan penilaian kredit oleh dunia perbankan secara umum antar bank yang satu dengan bank yang lain tidak jauh berbeda. Yang menjadi perbedaan mungkin hanya terletak pada bagaimana cara-cara bank tersebut menilai serta persyaratan yang ditetapkan dengan pertimbangan masing-masing bank. Dimana prosedur pemberian kredit tersebut secara umum dapat dibedakan antara pinjaman perseorangan dengan pinjaman oleh suatu badan hukum, kemudian dapat pula ditinjau dari segi tujuannya apakah untuk konsumtif atau produktif.¹¹⁸ Penilaian bank dilihat dari *kredibilitas developer* yang tercantum dalam info Bank Indonesia (BI) dan proyek yang diajukan untuk kerja sama dengan pihak bank. Pada umumnya bank selalu menerapkan sistem manajemen risiko sebelum melakukan kerja sama dengan

¹¹⁷ Kasmir, Dasar-dasar Perbankan, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002), hal. 124

developer. Jadi, hanya *developer* yang layak atau sesuai dengan kriteria bank sajalah yang bisa menjalin kerja sama dengan pihak bank. Artinya, bahwa fasilitas kerja sama ini tidak diberikan kepada developer secara sembarangan, tetapi melalui proses seleksi dari pihak bank. Developer yang hendak melakukan kerjasama dengan pihak bank dalam pembiayaan rumah indent melalui sistem pinjaman atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR), terlebih dahulu harus memenuhi beberapa persyaratan yang wajib dipenuhi sesuai dengan aturan bank. Secara umum nasabah yang datang ke bank untuk memperoleh kredit, tentu bank tidak langsung memberikan kreditnya begitu saja. Bank memerlukan informasi tentang data-data yang dimiliki calon penerima kredit. Dimana data-data dimaksud penting bagi bank untuk menilai keadaan dan kemampuan nasabah, sehingga menumbuhkan kepercayaan bank dalam memberikan kreditnya. Dengan adanya data-data pendukung, bank dapat menilai kemampuan nasabah dalam mengelola usahanya. Bank juga dapat menilai kemampuan nasabah terhadap kredit yang diminta, apakah nantinya dapat mengembalikan atau tidak.

formula 4P dan 5C, yang dalam kaitannya dengan KPR bagi meliputi:

1. *Personality*, artinya pihak bank wajib mengetahui/mencari secara lengkap data yang bersifat pribadi.
2. *Purpose*, berarti bank wajib mengetahui tujuan dari KPR bagi developer memang benar untuk membiayai perumahan bagi konsumen.
3. *Prospect*, bank wajib memperhatikan harapan di masa depan (prospect) dari usaha developer tersebut jika diberikan pinjaman.

4. *Payment*, dalam hal ini bank wajib mengetahui kemampuan untuk melunasi pinjamannya dalam jumlah tertentu dan jangka waktu yang sudah ditentukan. Sementara itu, adapun formula 5C meliputi:

1. *Character*, berarti bank wajib mampu menilai bahwa developer memiliki karakter atau riwayat usaha yang baik.
2. *Capacity*, berarti kemampuan dalam mengelola kegiatan usahanya guna memberikan keyakinan kepada bank terkait dengan pelunasan kredit.
3. *Capital*, ialah berkaitan dengan modal yang dimiliki, untuk memastikan pendistribusian modal dalam usaha tersebut sudah berjalan dengan efektif, sehingga layak untuk diberikan pinjaman.
4. *Collateral*, berarti jaminan yang berfungsi sebagai sarana pengaman atas risiko yang terjadi di kemudian hari pasca penyaluran KPR.
5. *Condition of Economy*, merupakan kondisi ekonomi dari suatu daerah atau suatu negara yang berkaitan dengan perkembangan dan kelancaran usaha developer.

Jaminan sebagai salah satu prinsip kehati-hatian bank selain berdasar pada formula 4P dan 5C, juga diatur dalam ketentuan penjelasan Pasal 8 ayat (1) UUPerbankan bahwa jaminan merupakan faktor penting dalam mencegah risiko terjadinya masalah dalam penyaluran kredit, termasuk dalam KPR bagi developer. Sementara itu, Pasal 11 UUPerbankan juga memuat pengaturan tentang pemberian jaminan kredit oleh Bank Indonesia. Secara lebih lanjut diatur dalam bagian penjelasan Pasal 11 UUPerbankan yaitu mengatur bahwa jaminan dalam penyaluran kredit (termasuk KPR bagi developer) merupakan

upaya untuk memelihara kesehatan dan meningkatkan daya tahan bank, berkaitan dengan adanya risiko kegagalan ataupun kemacetan dalam pelunasan kredit. Namun dalam ketentuan pasal-pasal tersebut belum diatur secara lebih lanjut terkait dengan jenis jaminan yang dapat diberikan dalam perjanjian kredit. Upaya-upaya dan solusi yang dapat dilakukan oleh bank dan developer terkait kendala-kendala dalam pelaksanaan *Perjanjian Buy Back Guarantee* pada pembiayaan KPR adalah sebagai berikut :

- a. Tersediannya dana retensi yang memadai di rekening *developer* untuk pelaksanaan *Buy Back Guarantee*;
- b. Moratorium pembiayaan rumah oleh bank pelaksana;
- c. Penyempurnaan klausula *Buy Back Guarantee* dalam Perjanjian Kerjasama (PKS) Pembiayaan KPR;
- d. Membuat Akta *Buy Back Guarantee* secara akta otentik;
- e. Penyempurnaan klausula *wanprestasi* dalam Perjanjian Kerjasama (PKS) Pembiayaan dan Perjanjian,
- f. Perjanjian *Buy Back Guarantee* dilaksanakan dengan membuat Akta *Subrogasi*;
- g. Adanya Surat Pernyataan dan Kuasa Menjual Agunan dari debitur dalam pelaksanaan Perjanjian *Buy Back Guarantee* antara bank dengan developer.
- h. *Restrukturisasi* kredit sebagai upaya perbaikan kredit;
- i. Upaya hukum terhadap penyelesaian sengketa terkait pelaksanaan Perjanjian *Buy Back Guarantee*.

Peranan bank dalam bidang perkreditan, bukan semata-mata memberikan kredit asal ada jaminannya yang cukup, tetapi bank juga membina usaha nasabah, agar kelancaran usaha nasabah kredit bank dapat berjalan dengan lancar. Hal yang terpenting setelah perjanjian kredit dilakukan dan dana telah dikucurkan oleh pihak bank kepada pihak nasabah debitur adalah bagaimana memonitoring penggunaan kredit. Apakah penggunaannya telah sesuai dengan proposal yang diajukan ke bank ketika mengajukan permohonan kredit. Sehingga dengan demikian, langkah yang bijak yang dilakukan bank dalam hal ini adalah memonitoring penggunaan kredit yang telah diberikan tersebut. Melalui *monitoring* kredit, pada kenyataannya jelas bahwa penerima kredit diawasi setiap langkahnya. Namun, tujuan yang hendak dicapai sebenarnya adalah agar kredit tidak menjadi bermasalah di kemudian hari. Dalam rangka pengelolaan kredit yang baik, maka bank harus dengan tertib melakukan hal-hal sebagai berikut:¹¹⁹

1. Memonitor dengan baik pemenuhan oleh nasabah atas semua persyaratan- persyaratan pemberian kredit yang telah disepakati bersama antara debitur dengan bank;
2. Memonitor pemenuhan dengan baik oleh nasabah atau debitur terutama pembayaran bunga dan angsuran dengan tertib dan tepat waktu sesuai dengan yang diperjanjikan;
3. Memonitor perkembangan usaha dan keuangan nasabah termasuk kemampuan *likuiditas* dan pemenuhan kewajiban debitur kepada pihak lain selain bank (misalnya *supplier*, langganan dan sebagainya).

¹¹⁹ Sentosa, Hukum Perbankan, (Bandung: CV Mandar Maju, 2012), hal. 223-224

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa pada saat kredit sudah diberikan kepada *debitur*, sudah menjadi kewajiban juga bagi pihak perbankan untuk mengawasi kelancaran terselesaikannya kredit tersebut hingga lunas. Karena tujuan dari pemberian kredit adalah salah satunya terhindar dari timbulnya kredit macet. Pengawasan yang dilakukan oleh bank kepada developer adalah dengancara menahan atau memblokir dana pencairan KPR debitur selama pembangunan rumah yang dibeli oleh debitur belum selesai dibangun. Hal ini dilakukan untuk mengawasi kerja developer dalam pembangunan rumah dan penggunaan dana KPR bank. Dengan adanya pencairan bertahap atau pemblokiran atas pencairan dana KPR debitur yang dilakukan oleh pihak bank, maka bank dan debitur akan sangat terlindungi terhadap wanprestasinya developer atau penyalahgunaan dana pencairan yang dilakukan oleh developer yang mengakibatkan proses pembangunan menjadi terhambat bahkan bisa menjadi terhenti. Untuk melindungi uang yang dikucurkan lewat kredit dari resiko kerugian, maka pihak perbankan membuat pagar pengamanan. Dalam kondisi sebaik apapun atau dengan analisis sebaik mungkin, resiko kredit macet tidak dapat dihindari. Pagar pengamanan yang dibuat biasanya berupa jaminan yang harus disediakan debitur. Tujuan jaminan adalah untuk melindungi kredit dari resiko kerugian.

Resiko atau kerugian yang terjadi dalam pemberian fasilitas KPR indent ini adalah wanprestasinya developer karena keterlambatan dalam membangun dan menyelesaikan rumah serta terdapatnya kondisi bangunan yang kurang baik akibat kurangnya pengawasan yang dilakukan oleh staf pengawas developer. Selain itu kerugian atau resiko yang muncul adalah wanprestasinya debitur yakni macet dalam membayar angsuran bulanan KPR

di bank ketika kondisi rumah masih dalam pekerjaan pembangunan. Menurut ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Terkait dengan bentuk jaminan, maka Akta Buyback Guarantee sebagai salah satu bentuk jaminan tambahan dari developer yang dituangkan dalam akta yang berbeda dengan akta kerja sama developer, dan buyback guarantee tersebut berlaku dengan kondisi:¹²⁰

1. Pembangunan rumah belum selesai 100% (seratus persen) dan siap huni sesuai jangka waktu selambat-lambatnya 12 (dua belas) bulan sejak ditandatanganinya Perjanjian Kredit dan sesuai dengan kesepakatan yang telah ditandatangani; dan/atau
2. Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh bank belum menerima asli Sertifikat Pecahan atas Pembeli; dan/atau
3. Bank belum menerima asli Izin Mendirikan Bangunan Rumah atau fotocopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk yang telah dilegalisir oleh pejabat instansi yang berwenang berikut denah bangunan dan site plan/block plan; dan/atau
4. Akta Jual Beli (AJB), Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)/Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) belum ditandatangani.

¹²⁰ Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan, Teori dan Contoh Kasus*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hal. 16.

Selain buyback guarantee, terdapat company guarantee sebagai bentuk jaminan lain untuk perlindungan hukum bank di kemudian hari. Agar kredit yang diberikan oleh suatu bank itu mendapatkan jaminan pengembalian pokok dan bunganya, maka selain bank akan melakukan studi atas proposal yang diajukan peminjam dan pemberian jaminan pelunasan hutang, bank juga sering menggunakan lembaga asuransi dalam transaksi tersebut karena terdapatnya bahaya lain yang tidak dapat dijangkau oleh sistem pengawasan perbankan. Dalam hubungan seperti itu biasanya pihak bank (*kreditur*) akan meminta agar pihak *debitur* (peminjam) menutup suatu asuransi, guna menjaga pengembalian kreditnya apabila debitur ternyata tidak mampu mengembalikan pinjamannya (*default*). Karena debitur yang harus menutup asuransi, maka pembayaran premi juga harus dibebankan kepada pihak debitur. Dengan adanya asuransi yang menjamin pelunasan hutang debitur akibat dari meninggal dunia ataupun terhadap kebakaran/kerugian dari rumah, maka bank sudah sangat terlindungi. Artinya, ketika debitur meninggal dunia selama masa kredit masih berlangsung, maka asuransi yang akan melunasi utang debitur kepada bank setelah persyaratan-persyaratan telah dipenuhi oleh ahli waris debitur. Begitu juga ketika terjadinya kebakaran/kerugian terhadap bangunan rumah maka asuransi yang akan menanggungnya akan tetapi terhadap segala isi yang ada dalam rumah tersebut bukan merupakan tanggung jawab asuransi tersebut. Asuransi ini hanya menanggung bangunan rumahnya saja (fisik atau struktur bangunan rumah).

Contoh Akta Sebagaimana dibawah ini.

-----**PERJANJIAN BELI KEMBALI**-----

-----**Nomor : 03**-----

Pada hari ini, Jumat, tanggal 06-08-2022 (enam Agustus dua ribu dua puluh--
dua), mulai pukul 09.30 WIB (sembilan lewat tiga puluh menit Waktu Indonesia -
Barat) -----

sampai dengan selesainya penandatanganan akta ini. -----

Berhadapan dengan saya, **DAYAN PANAYA, Sarjana Hukum, Magister
Kenotariatan**, Notaris di Kabupaten Semarang dengan Wilayah Jabatan seluruh
Propinsi Jawa Tengah, dengan hadirnya saksi-saksi yang saya, Notaris kenal
danyang identitasnya akan disebutkan dibagian akhir akta ini : -----

1. **Tuan AHMAD LUBIS, Sarjana Ekonomi**, lahir di Tuban, pada tanggal ----
01-08-1978 (satu Agustus seribu sembilan ratus tujuh puluh delapan), Warga-
Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kabupaten Semarang,
Kecamatan Ungaran, Desa Ungaran, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga
001, Jalan Pusaka, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk
Kependudukan 2422010108780001; -----

- menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini
telah mendapat persetujuan dari isterinya, yaitu **Nyonya** -----

ENDANG LESTARI, lahir di Tuban, pada tanggal 18-07-1957 (delapan -
belas Juli seribu sembilan ratus lima puluh tujuh), Warga Negara -----
Indonesia, Guru, bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut-----

diatas, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk -----
Kependudukan 2422011807570001; -----

-untuk selanjutnya disebut: -----

----- **PENJAMIN.** -----

2. **Tuan BENI AGUS, Sarjana Ekonomi, Magister Ekonomi**, lahir di Jakarta, pada tanggal 06-07-1980 (enam Juli seribu sembilan ratus delapan puluh), Warga- Negara Indonesia, Karyawan BUMN, bertempat tinggal di Kota Jakarta, Kecamatan Jakarta, Desa Depok, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Jalan Merdeka, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 266755060780001; -----

-untuk sementara waktu berada di Kabupaten Semarang,-----

-menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut diatas dan karenanya berwenang bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT.BANK NEGARA INDONESIA, Tbk berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, Gedung Grha BNI, Jalan Jenderal Sudirman No.10 -----

-untuk selanjutnya disebut:-----

----- BANK. -----

-PENJAMIN dan BANK secara bersama-sama disebut PARA PIHAK -----

terlebih dahulu menerangkan sebagai berikut: -----

1. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit antara DEBITUR dengan BANK, yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, DEBITUR mendapatkan Fasilitas BTN dari BANK guna pembelian atas tanah dan bangunan dengan-----
Sertifikat Hak Milik nomor 01455, seluas 100 M2 (serratus meter persegi), diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur, tertanggal 18 Agustus 2021 -----
Nomor 1602/Semarang/1921, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12151611.00465, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, tertulis atas nama **AHMAD LUBIS, Sarjana Ekonomi**, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Semarang, Kecamatan Ungaran, Desa Ungaran, setempat dikenal sebagai jalan Bunga milik PENJAMIN. -----

2. Bahwa berdasarkan kesepakatan bersama PARA PIHAK, telah ditetapkan pencairan Fasilitas BNI dengan kondisi Rumah selesai dibangun dan proses balik nama selesai serta dicairkan ke rekening atas nama PENJAMIN atau yang ditunjuk. -----
3. Bahwa untuk menjamin Fasilitas BNI yang telah dicairkan dalam kondisi ----- sebagaimana dimaksud pada butir 2 diatas, PENJAMIN dengan ini memberikan jaminannya kepada BANK untuk membeli kembali rumah (buy back guarantee) yang dibeli dengan menggunakan- Fasilitas BNI. -----
- Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, PARA PIHAK sepakat untuk mengadakan perjanjian Beli Kembali (selanjutnya disebut Perjanjian) dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: -----
- PASAL 1. -----
- DEFINISI. -----
- Kecuali diartikan lain dalam Perjanjian ini, kata atau istilah sebagaimana didefinisikan didalam Perjanjian ini mempunyai pengertian sebagaimana yang didefinisikan dalam Perjanjian Fasilitas BNI GRIYA. -----
- PASAL 2. -----
- KETENTUAN PENJAMINAN. -----
1. PENJAMIN dengan ini mengikatkan diri untuk menjamin kewajiban DEBITUR kepada BANK dengan cara membeli kembali Rumah yang dibeli DEBITUR dari PENJAMIN dengan menggunakan Fasilitas BNI yang dicairkan dalam kondisi BANK belum menerima asli dokumen berupa Sertifikat hak atas tanah yang terdaftar atas nama DEBITUR, akta Jual Beli, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berikut Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) serta kondisi Rumah belum selesai dibangun dan belum siap dihuni. ---

2. Penjaminan sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini berlaku sampai dengan kondisi Rumah telah selesai dibangun dan proses balik nama selesai. -----
3. Pembayaran pembelian kembali Rumah dibayarkan kepada BANK untuk-----
melunasi seluruh fasilitas BNI DEBITUR berikut bunga tertunggak, denda keterlambatan dan seluruh biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan kewajiban DEBITUR. -----
4. Pelaksanaan kewajiban sebagaimana dimaksud ayat (3) pasal ini dilakukan ---
dengan ketentuan sebagai berikut:-----
 - a. Bank terlebih dahulu menyampaikan kewajiban tersebut kepada -----
PENJAMIN secara tertulis paling lambat 7 (tujuh) Hari Kerja setelah 7
(tujuh) Hari Kerja sejak peringatan ke 3 (tiga). -----
 - b. PENJAMIN akan melaksanakan kewajiban tersebut paling lambat 7 ----
(tujuh) Hari Kerja setelah mendapat kan surat pemberitahuan dari BANK
sebagai mana dimaksud huruf a ayat ini. -----
5. PENJAMIN dalam memberikan penjaminan berdasarkan Perjanjian ini,
menjamin BANK bahwa segala hal yang berhubungan dengan DEBITUR
dalam kaitannya dengan pembelian kembali Rumah yang dibeli DEBITUR
menjadi tanggung jawab PENJAMIN sepenuhnya dan BANK dibebaskan
dari segala akibatnya yang timbul. -----
6. PENJAMIN dengan ini memberi hak dan wewenang serta kuasa kepada ----
BANK untuk setiap saat membebani rekening atas nama PENJAMIN pada
BANK untuk memenuhi jaminan yang diberikan berdasarkan Perjanjian ini,
kuasa mana tidak dapat ditarik kembali, dibatalkan atau tidak akan berakhir
oleh sebab apapun juga termasuk namun tidak terbatas oleh sebab-sebab yang
tercantum dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. -----

----- PASAL 3. -----

----- PELEPASAN HAK ISTIMEWA PENJAMIN. -----

-Untuk memberikan jaminan ini, PENJAMIN dengan ini melepaskan semua hak istimewa yang diberikan oleh Undang-Undang kepada PENJAMIN, termasuk tetapi tidak terbatas pada apa yang dicantumkan dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. -----

----- PASAL 4. -----

----- PERNYATAAN PENJAMIN. -----

-PENJAMIN dengan ini menyatakan bahwa PENJAMIN tidak sedang berada dalam keadaan lalai untuk melaksanakan kewajiban apapun baik kepada pihak ketiga maupun pihak lainnya atau sedang dalam proses penyelesaian sengketa ---- di peradilan yang mana dapat mempengaruhi pelaksanaan Perjanjian ini. -----

----- PASAL 5. -----

----- JANGKA WAKTU PERJANJIAN. -----

-Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditanda-tangani sampai dengan seluruh kewajiban penjaminan PENJAMIN berdasarkan Perjanjian ini berakhir, yaitu pada saat kondisi Rumah telah selesai dibangun dan proses balik nama selesai. --

----- PASAL 6. -----

----- PENYELESAIAN PERSELISIHAN. -----

1. Dalam hal terjadi perselisihan dan atau perbedaan pendapat yang timbul ----- diantara PARA PIHAK mengenai pelaksanaan dan atau penafsiran atas Perjanjian ini, PARA PIHAK sepakat untuk menyelesaikan melalui jalan musyawaran dan mufakat. -----
2. Apabila jalan musyawarah dan mufakat sebagaimana ayat 1 Pasal ini tidak --- dapat menyelesaikan perselisihan dan atau perbedaan pendapat, maka PARA-PIHAK sepakat untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan. -----

----- PASAL 7. -----

----- DOMISILI HUKUM. -----

-Tentang Perjanjian ini dan segala akibatnya, PARA PIHAK sepakat memilih tempat kedudukan hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di tempat kedudukan hukum tergugat. -----

----- PASAL 8. -----

----- LAIN-LAIN. -----

-Perjanjian ini merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Fasilitas BNI. -----

-Para penghadap menjamin mengenai kebenaran identitas, pernyataan dan keterangan para penghadap yang diberikan berdasarkan akta ini dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini. -----

-Dari segala sesuatu yang tersebut diatas maka dibuatlah: -----

----- **DEMIKIAN AKTA INI** -----

Dibuat di Kabupaten Semarang, pada hari, tanggal dan waktu tersebut pada bagian awal akta ini, dengan hadirnya saksi-saksi : -----

1. **IRAWAN SANTOSO**, lahir di Semarang, pada tanggal 17-07-1990 (tujuh belas Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh), bertempat tinggal di Semarang, Kecamatan Ungaran, Desa Ungaran Barat, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 003, Jalan Bata, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 2422011707900001; -----
 2. **MUTIARA DEWI**, lahir di Pati, pada tanggal 09-02-1996 (sembilan Pebruari seribu sembilan ratus sembilan puluh enam), bertempat tinggal di Semarang, Kecamatan Ungaran, Desa Ungaran, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 003, Dusun Langwe, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 2422010902960001; -----
- Keduanya pegawai Kantor Notaris ; -----

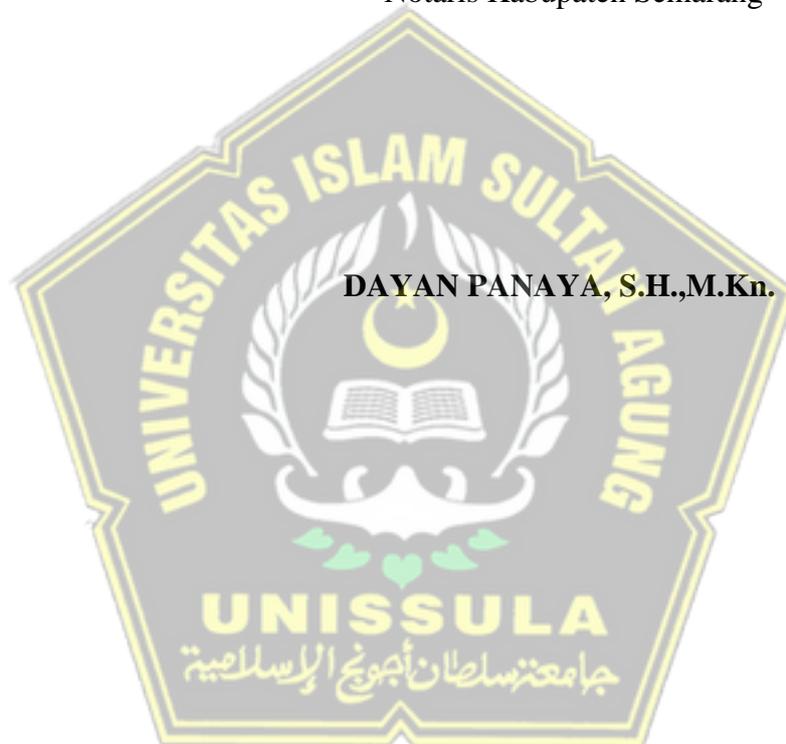
Setelah akta ini oleh saya, Notaris dibacakan kepada para penghadap dan para saksi tersebut, maka segera akta ini ditanda tangani oleh para penghadap, para saksi dan saya, Notaris; -----

Dibuat tanpa perubahan.-----

Minuta akta ini telah ditandatangani dengan semestinya.-----

Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya. -----

Notaris Kabupaten Semarang



Berdasarkan Wawancara dengan Developer perlindungan hukum bagi pihak perbankan melalui perjanjian *buy back guarantee* sebagai keberlangsungan kelancaran kredit. Akta dibuat notaris dan Developer menerima semua konsekuensi dalam hal penjualan unit jika terjadi wanprestasi dikemudian hari.¹²¹

Berdasarkan Wawancara dengan Notaris perlindungan hukum bagi pihak perbankan melalui perjanjian *buy back guarantee* sangat melindungi bank jika terjadi kendala wanprestasi maka developer dapat membeli unit tersebut dan mengurangi kerugian bank dikemudian hari.¹²²

Berdasarkan Wawancara dengan Bank perlindungan hukum bagi pihak perbankan melalui perjanjian *buy back guarantee* sangat memberikan perlindungan kepada bank jika terjadi wanprestasi sebagai jaminan unit mengurangi resiko yang timbul dikemudian hari sehingga bank merasa aman memberikan pinjaman.¹²³

Menurut pendapat penulis perlindungan hukum bagi pihak perbankan melalui perjanjian *buy back guarantee* sangat memberikan perlindungan kepada bank terhadap wanprestasi dari debitur sangat menguntungkan untuk perbankan karena ditanggungkan kepada Developer jika terjadi kredit macet.

Bahwa perlindungan hukum bagi pihak perbankan melalui perjanjian *buy back guarantee* sudah sesuai dengan Teori perlindungan hukum dikarenakan

¹²¹ Mohamad Ali selaku General Manager PT. Tri Manunggal Utama wawancara pada tanggal 21 Juli 2022.

¹²² Notaris Siti Artati Noveriyah, S.H, Berkedudukan Di Kabupaten Cirebon wawancara pada tanggal 05 Agustus 2022,

¹²³ R. Nurbuat Firdansyah, S.E selaku Account Officer KPR & KKB PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. pada tanggal 15 Agustus 2022 .

buy back guarantee sangat memberikan perlindungan kepada bank jika terjadi wanprestasi sebagai jaminan unit mengurangi masalah dikemudian hari. Teori perlindungan hukum diberikan kepada pihak perbankan yaitu pihak yang berada pada posisi yang lemah, baik secara ekonomis maupun lemah dari aspek yuridis. Sarana Perlindungan Hukum *Preventif* Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif dapat dilaksanakan dengan jalan musyawarah antara Developer, Debitur dan pihak Perbankan jika terjadi masalah dikemudian hari. Sarana Perlindungan Hukum *Represif* bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia. Dengan melaksanakan akta *buy back guarantee* yang memiliki kekuatan hukum eksekutorial sebagai alat bukti dipersidangan. Contoh Akta *buy back guarantee* sudah benar dapat menjadikan acuan dalam pelaksanaan draff perjanjian *buy back guarantee* karena sudah sesuai dengan Pasal 38 ayat 1 UUJN yang mengatur tentang bentuk akta otentik, maka dapat ditentukan unsur-unsur keabsahan ataupun parameter keabsahan akta notaris karena terdapat relevansi antara kedua hal tersebut.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kedudukannya Buy Back Guarantee adalah Perjanjian Accessoir, Perjanjian timbul adanya perjanjian pokok hutang piutang dan tidak dapat berdiri sendiri, tetapi mengikuti perjanjian lainnya yaitu perjanjian pokok. akta jaminan ini mempunyai dasar dan kekuatan hukum eksekutorial yang tegas dan memberikan implikasi hukum bagi lembaga perbankan dalam hal terjadinya wanprestasi, oleh karena dasar perundang-undangnya telah ada dan jelas.
2. Perlindungan hukum perbankan melalui pihak ketiga menanggung perikatan antara debitur dan kreditur apabila debitur wanprestasi maka pihak ketiga akan membeli kembali barang milik debitur dan hasil penjualan dapat digunakan debitur untuk melunasi hutangnya kepada kreditur, dana retensi atau dana KPR yang masih diblokir oleh bank yang ada di rekening operasional (rekening escrow), company guarantee dan Asuransi..

B. Saran

1. Sebaiknya Buy Back Guarantee harus adanya peraturan tambahan baik di Undang-Undang Hak Tanggungan maupun di peraturan-undangan yang lainnya ditujukan kepada DPR RI dan Pemerintah.
2. Seyogyanya perlindungan hukum dibuat Notaris dalam perjanjian Kerjasama secara notariil. merupakan Perjanjian pokok untuk lebih baik dibuat perjanjian accessoir. Perjanjian yang dibuat tersebut berupa perjanjian buyback guarantee, perjanjian corporate guarantee perjanjian personal guarantee.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Hadis

- Depag RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*, Surabaya: Mahkota, 1989),
- Dr. Mardani, *Hukum Perikatan di Indonesia*, Jakarta: Sinar Graika, 2013.
- Institut Bankir Indonesia, *Konsep Produk dan Implementasi Operasional Bank Syari'ah*, Jakarta: Djambatan, 2013
- Rusyd, bnu "*Bidayat al-Mujtahid wa Nihayat al-Muqtashid*", (Beirut, Libanon: Dar al-Fikr, 2012.
- Zuhaily Wahbah, *al-Fiqh al-Islami wa Adilatuhu*, Beirut: dar al-Fikr, 1989.
- Zuhaili, Wahbah, *al-fiqh al-Islami wa adillatuhu*, beirut: Dar al-Fikr, 2002.

B. Buku

- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: ineka Cipta, 2002.
- Ali, Zainuddin, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010,
Kahmad, Dadang Metode Penelitian Agama, Bandung: CV Pustaka Setia, 2000.
- Amirin, Tatang M, *Menyusun Rencana Penelitian*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1995.
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Ahmadi, Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011,
- Badruzaman, Mariam Darus et.al., *Kompilasi Hukum Perikatan, Dalam Rangka Menyambut Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002.
- Cholid, Narbuko et.al. *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2003.
- Diane, Zaini Zulfi *Independensi Bank Indonesia dan Penyelesaian Bank*

Bermasalah, Bandung: CV Keni Media, 2011.

Fathoni, Abdurahman, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, Jakarta: Rineka Cipta, 2006.

G. H. S. Lumban Tobing, *Pengaturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1991.

Gustav Radbruch, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Kohler Verlag, Stuttgart, 1961.

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2014.

Hadjon, Philipus M., *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.

Imaniyati, Neni Sri *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung: RefikaAditama, 2010.

Isnaeni, Moch. *Hukum Jaminan Kebendaan*, Yogyakarta:LaksBang Pressindo,2016.

J. Supranto, Metode *Penelitian Hukum dan Statistik*, Jakarta: PTRineka Cipta, 2003.

-----Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Jakarta: Balai Pustaka, 1999.

Kartini,el.at, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta:Raja Grafindo, 2010.

Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: Rajawali Press, 2004.

Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.

Kie, Tan Thong, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notariat*, Jakarta: PT Ihtiar Baru Van Hoeve, 2000.

Neufeldt, Victoria et.al., *Webster's New World College Dictionary (Revised and Update)*, USA: Mac.Millan, 1995.

Narbuko, Cholid et.al. *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksara, 2001.

Notodisoerjo, R. Soegondo , *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Jakarta:Raja Grafindo Persada, 1993.

- Miru Ahmadi dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)* Jakarta: Rajagarfindo Perdasa, 2008
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Meliiala, Djaja S, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*, Bandung: Nuansa Aulia, 2015.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987,
- Radbruch Gustav, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Kohler Verlag, Stuttgart, 1961 .
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta : Intermasa, 1979.
- R Setiawan el.at. *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, Jakarta Aditama, 2004.
- Rini, Setiana Eka *Implementasi Nilai Demokrasi Pancasila Dalam Kegiatan Karang Taruna Karya Abadi di Desa Jepang Kecamatan Mejubo Kabupaten Kudus*, Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang, 2015.
- Riduawan, *Metode & Teknik Penyusunan Tesis*, Bandung :Alfabeta, 2006.
Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan Edisi Revisi*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2012,
- Salim HS et.al, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta :PT. Rajawali Pers, ,2015.
- Sangsun, Florianus SP, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Jakarta: Visimedia, 2007
- Supriyono, Maryanto *Buku Pintar Perbankan*, Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2012.
- Salim HS et.al, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: PT. Rajawali Pers, 2013.
- Salim HS et.al, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: PT. Rajawali Pers, 2015.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum Yurimetri*, Jakarta: Ghalia, 1994.

- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990
- Salim HS, *Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan 20 Jakarta: Intermasa, 2002.
- Setiawan, I Ketut Oka, *Hukum Perikatan*, Jakarta, :Sinar Grafika, 2016
- Simorangkir O.P., *Dasar – dasar dan mekanisme perbankan*, Jakarta: Aksara Persada Indonesia, 1987.
- Sentosa, *Sembiring Hukum Perbankan*, Bandung: Mandar Maju, 2000
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Prenada Media, 2004.
- Soemoatmodjo, Soetarjo, *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang*, Yogyakarta: Liberty, 1986.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1979.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta : Liberty Offset, 2001.
- Salim HS et.al. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta, PT. Rajawali Pers, 2013.
- Sentosa, *Hukum Perbankan*, Bandung: CV Mandar Maju, 2012.
- Saliman Abdul R., *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan, Teori dan Contoh Kasus*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005.
- Waluyo, Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002.

C. Jurnal

- Anadi, Yandri Radhi Pengaturan Buy Back Guarantee Sebagai Jaminan Terkait Prinsip Kehati-Hatian Bank Dalam Kredit Pemilikan Rumah Bagi Developer, *Jurnal Ilmiah*, Malang, 2015,
- Andiyaningsih, Dessy et. al. Pengalihan Hak Tanggungan Pada Perbankan Di Kabupaten Banjarnegara, *Jurnal Akta*, Unissula, 2018, Vol 5 No.1

- Dominika, Retno Wahyurini et.al. “Perjanjian Beli Kembali (Buy Back Guarantee) Yang Dibuat Antara Pengembang Dan Bank Dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet” *Jurnal Transparasi Hukum*, 2018.
- David Adrian, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Objek Hak Tanggungan Dari Upaya Sita Jaminan Oleh Pihak Ketiga. *Lex Privatum*, 2014.
- Fitriani, Yunesha Ratih “Implementasi Subrogasi dengan Lastgeving sebagai Instrument Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah”, Tesis Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. 2017.
- Hanapiyah, Yogi, et. al Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil, *Jurnal Akta*, Unissula, 2018.
- Kharisma, Dona Budi, Buy Back Guarantee Dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer Di Indonesia *Privat Law*, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2015, Vol. Iii No 2.
- Luh Made Asri Dwi Lestari dan Putu Tuni Cakabawa Landra, “Pengaturan Buy Back Guarantee Sebagai Jaminan Terkait Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Kredit Pemilikan Rumah Bagi Developer “, *Jurnal Kertha Semaya*, 2019.
- Ma’ruf Umar et. al. Tinjauan Hukum Kedudukan Dan Fungsi Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Membuat Akta Otentik (Studi Kasus Di Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang), *Jurnal Pembaruan Hukum*, Unissula 2015.
- Nurjanatul, Fajriyah, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur (Bank) dan Debitur (Nasabah) dalam Perjanjian Kredit tanpa Agunan (KTA) Bank X. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 2006.
- Risa, Yulia, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan, *Jurnal Normative*, 2017.
- Setyaningsih, Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto, *Jurnal Akta*, Unissula, 2018.

Paramartha, I Nyoman Gede et.al., “Perlindungan Hukum Bagi Bank Terkait Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Dengan Pengikatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Disertai Perjanjian Buy Back Guarantee Di Kota Denpasar”, *Jurnal Ilmiah*, Prodi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, 2016,

Valayvi, Yunita Krysna, Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Privat Law, 2016.

Aryani Witasari, et. al. Perlindungan Hukum Pengguna Jasa Electronic Banking (E-Banking) Di Tinjau Dari Perspektif Hukum Pidana Di Indonesi, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Unissula, 2015.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

UU Nomor 32 Tahun 1997 Tentang Perdagangan Berjangka Komoditi

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perasuransian.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang Prosedur Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan;

Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 21/Prt/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

D. Situs Internet

<https://www.99.co/blog/indonesia/pengertian-buy-back-guarante/>

<https://kamus.tokopedia.com/p/perbankan/>

[https://www .pinhome .id /kamus -istilah-properti/buy-back-guarantee/](https://www.pinhome.id/kamus-istilah-properti/buy-back-guarantee/)

<https://id.wikipedia.org/wiki/Jaminan>

<https://id.wikipedia.org/wiki/Pembelian>

<https://id.wikipedia.org/wiki/Rumah>

<https://id.wikipedia.org/wiki/Sistem>

[https:// sikapiuangmu .ojk .go.id/ FrontEnd/ CMS/ Category /47](https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47)

[http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuan hukum-gustav- radbruch- dan.html,](http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuan hukum-gustav-radbruch-dan.html)

[http://fitrihidayat-ub.blogspot.com/2013/07/perlindungan-hukum-unsur- esensial-dalam.html,](http://fitrihidayat-ub.blogspot.com/2013/07/perlindungan-hukum-unsur-esensial-dalam.html)

[http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuan hukum-gustav- radbruch- dan.html,](http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuan hukum-gustav-radbruch-dan.html)

[http://fitrihidayat-ub.blogspot.com/2013/07/perlindungan-hukum-unsur- esensial-dalam.html,](http://fitrihidayat-ub.blogspot.com/2013/07/perlindungan-hukum-unsur-esensial-dalam.html)

