

**KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN *BUYBACK GUARANTEE*  
DALAM MENJAMIN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA  
PT. BANK TABUNGAN NEGARA CABANG SYARIAH KOTA KENDARI**

**TESIS**



**Oleh :**

**DHIO ALIF UTAMA ALGHIFARY**

**NIM : 21302300038**

**Progam Studi : MAGISTER KENOTARIATAN (M.Kn)**

**PROGRAM STUDI MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M. Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2025**

**KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN *BUYBACK GUARANTEE*  
DALAM MENJAMIN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA  
PT. BANK TABUNGAN NEGARA CABANG SYARIAH KOTA KENDARI**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian  
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**Oleh :**

**DHIO ALIF UTAMA ALGHIFARY**

**NIM : 21302300038**

**Progam Studi : MAGISTER KENOTARIATAN (M.Kn)**

**PROGRAM STUDI MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M. Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2025**

**KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN *BUYBACK GUARANTEE***  
**DALAM MENJAMIN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA**  
**PT. BANK TABUNGAN NEGARA CABANG SYARIAH KOTA KENDARI**

**TESIS**

**DHIO ALIF UTAMA ALGHIFARY**

**NIM : 21302300038**

**Progam Studi : MAGISTER KENOTARIATAN (M.Kn)**

Disetujui oleh :

Pembimbing

Tanggal, 9 Mei 2025

  
**Dr. Hj. Siti Umaru Adillah.,S.H.,M.Hum**  
NIDN : 0605046702

Mengesahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

  
  
**Dr. H. Jawad Hafidz, S.H., M.H.**  
NIDN: 0620046701

**KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN *BUYBACK GUARANTEE***  
**DALAM MENJAMIN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA**  
**PT. BANK TABUNGAN NEGARA CABANG SYARIAH KOTA KENDARI**

**TESIS**

**Oleh:**

Nama Mahasiswa : **DHIO ALIF UTAMA ALGHIFARY**  
NIM : 21302300038  
Program Studi : **MAGISTER KENOTARIATAN (M.Kn)**

Telah Dipertahankan di Depan Penguji  
Pada Tanggal 15 Mei 2025  
Dan dinyatakan Lulus  
**Dewan Penguji Tesis**

Ketua :

  
**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN: 0620046701

Anggota :

  
**Dr. Hj. Siti Ummu Azzah, S.H., M.Hum**

NIDN: 0605046702

Anggota :

  
**Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.**

NIDN: 8954100020

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



  
**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046701

## PERNYATAAN SURAT KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : DHIO ALIF UTAMA ALGHIFARY

NIM. : 21302300038

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN *BUYBACK GUARANTEE* DALAM MENJAMIN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA CABANG SYARIAH KOTA KENDARI” 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.

Kendari, 15 Mei 2025

Yang Menyatakan



**DHIO ALIF UTAMA ALGHIFARY**  
21302300038

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA TULIS ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Dhio Alif Utama Alghifary

NIM : 21302300038

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul :

“KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN *BUYBACK GUARANTEE* DALAM MENJAMIN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA CABANG SYARIAH KOTA KENDARI”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya diinternet atau media lain untuk kepentingan akademnis 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.

Kendari, 15 Mei 2025

Yang menyatakan,



**DHIO ALIF UTAMA ALGHIFARY**  
21302300038

## MOTTO

*“Perbanyak bersyukur, kurangi mengeluh, buka mata, jembarakan telinga, perluas hati, sadari kamu ada pada sekarang, bukan kemarin atau besok, nikmati setiap momen dalam hidup, berpetualanglah” (Ayu Estiningtyas)*

*“Hatiku tenang karena mengetahui bahwa apa yang melewatkanmu tidak akan pernah menjadi takdirku, dan apa yang ditakdirkan untukmu tidak akan pernah melewatkanmu” (Umar bin Khattab)*

## PERSEMBAHAN:

- Kepada kedua orang tua penulis Ayahanda Ir. Azhar Surya Rumanda dan Ibunda Isnada tercinta yang telah membesarkan, mendidik, mencurahkan perhatian dan kasih sayang, memberikan dukungan dan motivasi serta doa restu yang tidak ternilai dalam menempuh jenjang Pendidikan.
- keluarga besar dan saudara yang selalu mendukung dan mendoakan sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.
- Almamater Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

## KATA PENGANTAR

*'Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

*Alhamdulillah rabbil 'alamin*, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Kedudukan Hukum Perjanjian *Buyback Guarantee* Dalam Menjamin Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Syariah Kota Kendari”

Penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada kedua orang tua bapak Ir. Azhar Surya Rumanda dan Ibunda Isnada yang telah memberikan kasih sayang, perhatian, bimbingan dan do'a yang tulus untuk penulis, hingga penulis bisa menyelesaikan studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Saudara ku inayah zahira dan kayla anggulury yang selalu memberi semangat dan apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Dr. Hj. Siti Ummu Adillah.,S.H.,M.Hum., selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
6. Para Dosen pengajar dan segenap staff pada Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah banyak memberikan Ilmu Pengetahuannya selama Penulis mengikuti perkuliahan.

7. Terima kasih kepada keluarga besar saya yang telah memberikan semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
8. Terima kasih juga untuk kekasih terbaikku Kenia Ika Fadila, S.AB., M.M yang selalu menemani dan memberikan dukungan penuh dalam penulisan tesis ini dan selalu memberikan motivasi dan semangat yang penuh.
9. Terima kasih Dr. Sudirman., S.H., M.Kn yang selama ini membimbing dan banyak memberikan masukan baik untuk kehidupan maupun dalam penulisan tesis ini.
10. Para Rekan-Rekan kantor Notaris Sudirman., S.H., M.Kn yang selalu memberikan dukungan, dan semangat.
11. Rekan-Rekan Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang Angkatan 2023 yang tak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu penulis dan berjuang bersama dalam menyelesaikan studi ini.
12. Semua pihak yang ysng tidak dapat penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada semua pihak yang sudah membantu penyelesaian tesis dan studi di Magister Kenotariatan. Penulis menyadari bahwa tesis ini, masih membutuhkan koreksi, saran dan masukan yang membangun guna perbaikan ke arah yang lebih baik lagi.

Semoga Tesis ini memberikan manfaat dikemudian hari. Dengan iringan doa, semoga segala bantuan dan dukungan yang telah diberikan dari semua pihak mendapat imbalan yang setimpal dari Allah SWT.

*Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

Kendari, 15 Mei 2025

Yang Menyatakan



Dhio Alif Utama Alghifary

## ABSTRAK

Pelaksanaan kredit dalam kenyataannya tidak semua dapat berjalan lancar, sebagian ada yang kurang lancar dan sebagian lagi masuk kategori macet. Pada kondisi kredit macet inilah penafsiran yang berbeda terjadi antara bank dengan pengembang dalam menentukan mekanisme pembayaran *buy back guarantee*.

Tujuan Penelitian, untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum perjanjian *buy back guarantee* sebagai jaminan dalam kredit kepemilikan rumah. Dan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum user (nasabah) dalam *Buy Back Guarantee* atas uang muka yang telah dibayar kepada developer dan angsuran kredit yang telah dibayar kepada bank.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang - undangan (*Statue Aprrooach*), Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*), dan Pendekatan kasus (*Case Aprroach*). Jenis penelitian ini termasuk penelitian yuridis empiris. Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Metode pengumpulan data primer menggunakan observasi dan wawancara, untuk data sekunder menggunakan studi dokumen dan studi kepustakaan. Metode analisis data menggunakan deskriptif kualitatif, dengan menggunakan teori perlindungan hukum, teori kepastian hukum dan teori keadilan.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa, kedudukan hukum perjanjian *buy back guarantee* sebagai jaminan dalam kredit kepemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Syariah Kota Kendari adalah kedudukan perjanjian *buy back guarantee* adalah sebagai perjanjian *accessoir*, yaitu perjanjian ikutan dan keberadaannya dimaksudkan untuk mendukung perjanjian pokoknya, sehingga jika perjanjian pokoknya hapus, maka perjanjian *accessoir* (hak tanggungan) juga ikut hapus. Dan perlindungan hukum user (nasabah) dalam *buy back guarantee* atas uang muka yang telah dibayar kepada developer dan angsuran kredit yang telah dibayarkan kepada bank adalah perlindungan hukum user/nasabah dalam *buy back guarantee* belum ada perlindungan hukumnya karna belum diatur dalam perundang-undangan. Oleh karena itu, pembayaran uang muka kepada developer dan angsuran kredit kepada bank, tidak dapat dikembalikan dan menjadi risiko user/debitur.

**Kata Kunci : Kedudukan Hukum, Perjanjian *Buyback Guarantee*, Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah.**

## **ABSTRACT**

*In reality, not all credit implementations can run smoothly, some are less smooth and some are categorized as bad. In this bad credit condition, different interpretations occur between banks and developers in determining the buy back guarantee payment mechanism.*

*Research Objectives, to find out and analyze the legal position of the buy back guarantee agreement as collateral in home ownership credit. And to find out and analyze the legal protection of users (customers) in the Buy Back Guarantee for down payments that have been paid to developers and credit installments that have been paid to the bank.*

*The approach method in this study is the Statute Approach, Conceptual Approach, and Case Approach. This type of research includes empirical legal research. The types and sources of data in this study are primary data and secondary data which include primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. The primary data collection method uses observation and interviews, for secondary data using document studies and literature studies. The data analysis method uses qualitative descriptive, using the theory of legal protection, the theory of legal certainty and the theory of justice.*

*Based on the results of the study, it shows that the legal position of the buy back guarantee agreement as collateral in home ownership credit at PT. Bank Tabungan Negara Cabang Syariah Kota Kendari is that the position of the buy back guarantee agreement is as an accessoir agreement, namely a follow-up agreement and its existence is intended to support the main agreement, so that if the main agreement is canceled, the accessoir agreement (mortgage) is also canceled. And the legal protection of users (customers) in the buy back guarantee for down payments that have been paid to the developer and credit installments that have been paid to the bank is the legal protection of users/customers in the buy back guarantee has not been legally protected because it has not been regulated in the legislation. Therefore, down payment payments to developers and credit installments to banks cannot be returned and become the risk of the user/debtor.*

**Keywords : Legal Status, BuyBack Guarantee Agreement, Home Ownership Credit Facilities.**

## DAFTAR ISI

|                                                  |      |
|--------------------------------------------------|------|
| HALAMAN SAMPUL .....                             | i    |
| HALAMAN JUDUL .....                              | ii   |
| HALAMAN PERSETUJUAN .....                        | iii  |
| HALAMAN PENGESAHAN .....                         | iv   |
| PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....                  | v    |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH ..... | vi   |
| MOTTO .....                                      | vii  |
| PERSEMBAHAN .....                                | vii  |
| KATA PENGANTAR .....                             | viii |
| ABSTRAK .....                                    | x    |
| <i>ABSTRACT</i> .....                            | xi   |
| DAFTAR ISI .....                                 | xii  |
| BAB I PENDAHULUAN                                | 1    |
| .....                                            | 1    |
| A. Latar Belakang Masalah                        | 9    |
| .....                                            | 9    |
| B. Perumusan Masalah                             | 9    |
| C. Tujuan Penelitian                             | 10   |
| D. Manfaat Penelitian                            | 13   |
| E. Kerangka Konseptual                           | 19   |
| .....                                            | 19   |

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| F. Kerangka Teori .....                               | 19 |
| G. Metode Penelitian .....                            | 20 |
| 1. Jenis Penelitian .....                             | 21 |
| 2. Metode Pendekatan .....                            | 24 |
| 3. Jenis dan Sumber Data .....                        | 24 |
| 4. Metode Pengumpulan Data .....                      | 26 |
| 5. Metode Analisis Data .....                         | 26 |
| H. Sistematika Penulisan .....                        | 26 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....                         | 29 |
| A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....             | 33 |
| .....                                                 | 33 |
| 1. Pengertian dan Asas Perjanjian.....                | 35 |
| 2. Syarat Sah dan Unsur Perjanjian .....              | 37 |
| .....                                                 | 37 |
| B. Tinjauan Umum Tentang Perbankan .....              | 39 |
| 1. Pengertian Perbankan dan Jenis- Jenisnya .....     | 40 |
| 2. Asas, Fungsi, dan Tujuan Bank .....                | 40 |
| C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan .....                | 41 |
| .....                                                 | 43 |
| 1. Pengertian Jaminan .....                           | 46 |
| 2. Asas – Asas Hukum Jaminan .....                    | 47 |
| D. Tinjauan Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah ..... | 48 |
| 1. Pengertian Kredit .....                            | 48 |



BAB IV PENUTUP.....

A. Simpulan .....

B. Saran .....

DAFTAR

PUSTAKA.....



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

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<sup>1</sup>. 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 pemiliknya” keadaan tanah yang sangat terbatas dan penduduk berkembang terus dengan pesat, menyebabkan jumlah penduduk yang ingin mendayagunakan tanah menjadi 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<sup>2</sup> :

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

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

---

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

<sup>2</sup> Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hal. 1.

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 umum, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak hanya mencakup rumah tempat tinggal saja tetapi juga bisa berupa rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), apartemen, renovasi (rumah tempat tinggal, ruko, rukan dan apartemen), dan konstruksi (untuk pembangunan rumah tempat tinggal, ruko, rukan)<sup>3</sup>. 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<sup>4</sup>.

Bank adalah lembaga keuangan yang berwenang melakukan pelayanan dalam masyarakat di bidang keuangan, penyimpanan maupun pembiayaan (yang biasa disebut kredit). Menunjang dunia usaha terutama dibidang properti, 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 atau debitur tersebut cidera janji dan tidak mampu membayar angsuran pada bank secara berturut-turut dalam kurun

---

124. <sup>3</sup> Maryanto Supriyono, 2021, *Buku Pintar Perbankan*, CV. Andi Offset. Yogyakarta, hal.

<sup>4</sup> *Ibid.*

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 membeli kembali barang yang telah dijual tersebut<sup>5</sup>.

*Buy back guarantee* merupakan salah satu perjanjian yang lahir dari kebebasan berkontrak dalam pembuatan perjanjian terutama dalam perjanjian jual beli. *Buy back guarantee* adalah istilah dalam bahasa Inggris yang secara harfiah berarti jaminan membeli kembali. Secara normatif istilah ini tidak diatur dalam perundang-undangan melainkan hanya tumbuh dan dikenal dalam kontrak bisnis. Kontrak ini bisa tertulis dalam kuintansi atau nota pembelian ataupun kesepakatan secara lisan antara penjual dan pembeli<sup>6</sup>.

Prinsip kebebasan berkontrak ini kemudian mendasari lembaga perbankan dalam menerapkan prinsip *prudential banking* (prinsip kehati-hatian) pada pengikatan kredit dan jaminan, sehingga perbankan melakukan suatu alternatif lembaga penjaminan yang dianggap lebih cepat dan efisien untuk menyelesaikan kredit bermasalah atau macet dalam hal terjadi wanprestasi, selain dari penggunaan pranata-pranata hukum jaminan yang telah ada dan bersifat *eksekutorial*<sup>7</sup>. Dalam pelaksanaan praktik perkreditan jaminan, pihak bank selaku kreditor merasa kurang aman dan terjamin terkait pelunasan kredit yang telah diberikan oleh kreditor. Oleh karena itulah dalam perkembangannya muncul suatu bentuk penjaminan *buy back guarantee*.

Secara sederhana yang dimaksud dengan *buy back guarantee* adalah jaminan yang diberikan oleh penjual kepada pembeli bahwa ia akan membeli kembali barang yang sudah dijual apabila barang tersebut rusak atau tidak dapat dipergunakan sebagaimana mestinya dalam masa

---

<sup>5</sup> Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian : Teori Dan Analisa Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 29.

<sup>6</sup> Muhammad Arya Azzurba, Skripsi: *Kedudukan Buy Back Guarantee dalam Perjanjian Kredit Konstruksi*, (Makassar: UNHAS, 2020), hal. 1.

<sup>7</sup> Ariadin Nadjamuddin, "Aspek Hukum Akta Buy Back Guarantee dan Implikasinya Bagi Lembaga Perbankan", *Jurnal Penelitian Hukum*, Volume 1 Nomor 3, Mei 2012, Makassar, hal. 12.

garansi. *buy back guarantee* memberikan beberapa manfaat bagi pelaku usaha dan masyarakat. *buy back guarantee* biasanya diberikan oleh pelaku usaha kepada pembeli dengan tujuan meningkatkan minat masyarakat untuk membeli suatu produk<sup>8</sup>. Misalnya *developer* selaku pembangun perumahan dapat menjalin kerja sama dengan pihak bank dalam rangka membantu untuk lebih mencapai sasaran penjualan unit-unit rumah tersebut kepada para konsumen. Bentuk jaminan ini biasanya diterapkan pada sektor properti yang banyak digunakan pada pembelian unit rumah dan unit tanah dan bangunan rumah yang pembangunannya dibiayai oleh bank dengan fasilitas pinjaman kredit konstruksi. Cara pembayaran atas pembelian unit tersebut dengan menggunakan fasilitas kredit dari lembaga perbankan, baik dalam bentuk fasilitas kredit pemilikan mobil (KPM), kredit pemilikan apartemen (KPA), maupun kredit pemilikan rumah (KPR)<sup>9</sup>.

Perjanjian *buy back guarantee* merupakan perjanjian penanggungan yang berbeda dengan hak membeli kembali sebagaimana diatur dalam Pasal 1519 BW yang memuat aturan bahwa “Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual, timbul karena suatu perjanjian, yang tetap memberi hak kepada penjual untuk mengambil kembali barang yang dijualnya dengan mengembalikan uang harga pembelian asal dan memberikan penggantian yang disebut dalam Pasal 1532 BW”<sup>10</sup>.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1532 BW bahwa “Penjual yang menggunakan perjanjian membeli tidak saja wajib mengembalikan seluruh uang harga pembelian semula melainkan juga mengganti semua biaya menurut hukum, yang telah dikeluarkan waktu menyelenggarakan pembelian serta penyerahannya, begitu pula biaya yang

---

<sup>8</sup> M. Bahsan. 2008. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 33.

<sup>9</sup> Ariadin Nadjamuddin, *Op.Cit.*, hal. 16.

<sup>10</sup> Ariadin Nadjamuddin, Aspek Hukum Akta Buy Back Guarantee dan Implikasinya Bagi Lembaga Perbankan, Jurnal Penelitian Hukum, Volume 1 Nomor 3, Mei 2012, Makassar, hal.16.

perlu untuk pembetulan-pembetulan dan biaya yang menyebabkan barang yang dijual bertambah harganya, yaitu sejumlah tambahannya itu. Ia tidak dapat memperoleh penguasaan atau barang yang dibelinya kembali, selain setelah memenuhi segala kewajiban ini. Bila penjual memperoleh harganya kembali akibat perjanjian membeli kembali maka barang itu harus diserahkan kepadanya bebas dari semua beban dan hipotek yang diletakkan atasnya oleh pembeli namun ia wajib menepati persetujuanpersetujuan sewa yang dengan iktikad baik telah dibuatoleh pembeli”<sup>11</sup>.

Secara umum, hak membeli kembali dilarang karena bertentangan dengan asas kepastian hukum dalam perjanjian jual beli. Meskipun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) masih mengatur kemungkinan adanya jual beli dengan hak tebus sebagaimana tercantum dalam Pasal 1519, praktik ini dibatasi secara ketat, baik dari segi jangka waktu maupun persyaratan pelaksanaannya. Larangan ini bertujuan untuk mencegah penyalahgunaan hubungan hukum, terutama dalam kasus-kasus di mana perjanjian jual beli sebenarnya hanya merupakan kedok dari perjanjian utang piutang. Dengan demikian, pembatasan terhadap hak membeli kembali dimaksudkan untuk melindungi kepentingan para pihak dan menjamin kepastian serta stabilitas dalam transaksi keperdataan sedangkan, dalam praktik perbankan, hak membeli kembali diperbolehkan karena mekanisme ini tidak berdiri sebagai jual beli murni seperti dalam hukum perdata pada umumnya, melainkan merupakan bagian dari skema pembiayaan yang memiliki fungsi dan karakteristik tersendiri. Salah satu contohnya adalah skema *sale and lease back*, di mana suatu aset dijual kepada bank atau lembaga keuangan, kemudian disewakan kembali kepada penjual dengan opsi untuk membeli kembali aset tersebut di akhir masa sewa. Skema semacam ini tidak dimaksudkan untuk mengalihkan kepemilikan secara permanen, melainkan sebagai sarana untuk

---

<sup>11</sup> <https://hukumproperti.com/risiko-atas-perjanjian-jual-beli-tanah-denganhak-membeli-kembali/>, diakses pada tanggal 6 Januari 2024, Pukul 15.00 WIB.

mendapatkan likuiditas sambil mempertahankan penggunaan atas aset tersebut. Selain itu, dalam transaksi keuangan seperti *repurchase agreement* (repo), praktik menjual aset dengan perjanjian untuk membelinya kembali di masa depan digunakan secara luas di pasar uang dan pasar modal sebagai instrument pengelolaan dana jangka pendek.

Perbedaan mendasar antara hak membeli kembali dalam jual beli perdata dan dalam praktik perbankan terletak pada tujuan dan pengaturannya. Dalam perbankan, seluruh struktur transaksi dibuat secara transparan dan dituangkan dalam perjanjian yang sah, serta tunduk pada regulasi yang ketat dari otoritas pengawas seperti Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Bank Indonesia, dan ketentuan hukum perbankan lainnya. Transaksi-transaksi tersebut tidak hanya memperhatikan kepentingan hukum, tetapi juga manajemen risiko, prinsip kehati-hatian, dan perlindungan nasabah. Dengan kata lain, praktik ini dilakukan dalam kerangka hukum yang jelas dan dalam sistem keuangan yang teratur, sehingga tidak menimbulkan ketidakpastian hukum sebagaimana dikhawatirkan dalam jual beli konvensional dengan hak tebus.

Oleh karena itu, meskipun secara umum hak membeli kembali dianggap dilarang atau dibatasi dalam konteks jual beli biasa karena berpotensi menimbulkan ketidakpastian kepemilikan dan penyamaran bentuk perjanjian, dalam praktik perbankan hal tersebut diperbolehkan dan bahkan dibutuhkan sebagai bagian dari inovasi pembiayaan dan pengelolaan aset, selama dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum dan regulasi yang berlaku.

Konsep membeli kembali yang diatur dalam BW dengan konsep *buy back guarantee* merupakan dua konsep yang berbeda. Perikatan yang timbul dalam *buy back guarantee* adalah kewajiban bagi *developer* sebagai penjual untuk membeli kembali barang yang sudah dibeli dari debitor sebagai pembeli untuk melunasi utang debitor kepada kreditur. Sedangkan dalam Pasal 1519 BW tujuan perikatannya hanya untuk melindungi hak penjual untuk membeli kembali barang yang sudah

dijualnya.

Hal ini berarti bahwa dalam *buy back guarantee* adanya unsur kewajiban hukum yang tidak hanya melindungi kepentingan penjual dan pembeli tetapi juga kreditur, sedangkan dalam Pasal 1519 BW hanya unsur hak penjual untuk membeli kembali barang yang sudah dijualnya. Selain itu, hak membeli kembali perikatannya hanya menimbulkan akibat hukum bagi penjual dan pembeli saja. Hal ini berbeda dengan perjanjian *buy back guarantee*, dimana perikatan yang timbulkan tidak hanya menimbulkan akibat hukum antara pihak ketiga dengan kreditur akan tetapi juga bagi debitur.

Penjaminan *buy back guarantee* saat ini banyak digunakan pada pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Penjaminan ini terjadi oleh karena proyek (bangunan rumah atau rumah) yang dibiayai oleh bank masih dalam proses pembangunan oleh *developer*, sertifikat belum selesai didaftarkan haknya atas nama *developer* (masih dalam proses pengurusan pada kantor pertanahan), sehingga belum dapat dilakukan penandatanganan akta jual beli atas nama pembeli, sedangkan bangunan rumah atau rumah akan dijaminkan ke bank. Dalam kondisi seperti ini bank akan menerima jaminan tersebut, meskipun pengikatan jaminan belum dapat dilakukan dengan sempurna, yaitu membebaskan objek jaminan dengan hak tanggungan. Oleh karena itu, diperlukan suatu bentuk ikatan antara bank dengan *developer* berupa *buy back guarantee*, sebagai upaya

untuk melindungi kepentingan kreditur/ Bank<sup>12</sup>.

Implementasi *buy back guarantee* sering menimbulkan permasalahan antara pengembang dengan bank dan antara pengembang atau bank dengan konsumen/debitur karena kurang jelasnya pengaturan *buy back guarantee* dalam perjanjian, sehingga masing-masing pihak menafsirkan sendiri-sendiri berdasarkan kepentingannya masing-masing.

---

<sup>12</sup> *Ibid.*

*Developer* sering kali memposisikan konsumen sebagai pihak yang seharusnya memperoleh perlindungan dan mendapat pelayanan sebaik-baiknya. Namun di sisi lain, pemasaran yang dilakukan *developer* sering dilakukan secara subjektif sehingga sering kali informasi yang diperoleh konsumen ternyata menyesatkan (*misleading information*), padahal konsumen telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau bahkan telah melakukan akad kredit dengan Bank pemberi KPR<sup>13</sup>.

Pelaksanaan kredit dalam kenyataannya tidak semua dapat berjalan lancar, sebagian ada yang kurang lancar dan sebagian lagi masuk kategori macet. Pada kondisi kredit macet inilah penafsiran yang berbeda terjadi antara bank dengan pengembang dalam menentukan mekanisme pembayaran *buy back guarantee*. Dan seringkali juga ditemukan dalam praktiknya para pihak yang memperjanjikan untuk membeli kembali rumah adalah antara pengembang dengan bank (kreditur), bukan antara pengembang dengan konsumen. Bahkan perjanjian *buy back guarantee* dibuat tanpa sepengetahuan konsumen. Pola pembayaran inilah yang merupakan kendala utama dalam penyelesaian *buy back guarantee*<sup>14</sup>.

Selain itu, dalam praktiknya pihak pengembang dan bank dalam melaksanakan *buy back* atas rumah tersebut tidak mengembalikan uang pengembalian rumah yang sudah dibayarkan oleh konsumen/user, baik uang yang sudah dikeluarkan sebagai uang muka kepada pengembang maupun angsuran kredit pemilikan rumah kepada bank. Padahal harga *buy back* yang dilakukan pengembang dari bank adalah sesuai sisa utang (*outstanding*) kredit pemilikan rumah yang terakhir di bank. Berarti *buy back* yang dilakukan oleh pengembang adalah harga rumah saat pembelian dikurangi biaya uang muka rumah yang sudah diterima oleh pengembang serta angsuran kredit pemilikan rumah yang sudah diterima

---

<sup>13</sup> Yusuf Shofie; *Perlindungan Konsumen dan Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 86.

<sup>14</sup> 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", *Kertha Semaya Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 7, No. 03 (2019), hal. 12-13.

bank<sup>15</sup>.

Berdasarkan penjelasan diatas, penulis bertujuan melakukan penelitian tentang “**KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN *BUY BACK GUARANTEE* DALAM MENJAMIN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA CABANG SYARIAH KOTA KENDARI**”

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana kedudukan hukum perjanjian *buy back guarantee* sebagai jaminan dalam kredit kepemilikan rumah Pada Pt. Bank Tabungan Negara Cabang Syariah Kota Kendari?
2. Bagaimana perlindungan hukum user (nasabah) dalam perjanjian *buy back guarantee* atas uang muka yang telah dibayar kepada developer dan angsuran kredit yang telah dibayar kepada bank?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui, dan menganalisis kedudukan hukum perjanjian *buy back guarantee* sebagai jaminan dalam kredit kepemilikan rumah Pada Pt. Bank Tabungan Negara Cabang Syariah Kota Kendari
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum user (nasabah) dalam *Buy Back Guarantee* atas uang muka yang telah dibayar kepada developer dan angsuran kredit yang telah dibayar kepada bank.

## **D. Manfaat Penelitian**

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau dari segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis dan juga dari segi praktis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

---

<sup>15</sup> Maryanto Supriyono, 201, Buku Pintar Perbankan, CV. Andi Offset, Yogyakarta, hal. 124.

## 1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini dapat menjadi rekomendasi bagi penelitian selanjutnya mengenai buy back guarantee dalam menjamin kredit kepemilikan rumah.
- b. Menambah literatur yang dapat dijadikan data sekunder dan menambah pengetahuan dan pengembangan ilmu hukum khususnya di bidang hukum perdata, khususnya dalam bidang kenotariatan.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Bagi masyarakat (Nasabah)  
Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang lebih jelas kepada masyarakat tentang pelaksanaan perjanjian *buyback guarantee* dalam menjamin fasilitas KPR terhadap Bank.
- b. Bagi pihak *developer*  
Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tolak ukur pengembang (*developer*) dalam pelaksanaan perjanjian *buyback guarantee* terhadap Bank.
- c. Bagi pihak perbankan  
Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tolak ukur untuk menilai kinerja dan resiko keuangan perbankan dalam penerapan perjanjian *buyback guarantee*.
- d. Bagi pemerintah  
Penelitian ini diharapkan pemerintah bisa membuat regulasi atau kebijakan yang bersifat melindungi nasabah, karena nasabah sering menjadi pihak yang lemah atau dirugikan dalam perjanjian *buyback guarantee*.

## E. Kerangka Konseptual

Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan- bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini<sup>16</sup>. Kerangka

---

<sup>16</sup> Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal. 15.

konseptual adalah ringkasan dari tinjauan pustaka yang dapat menghubungkan dengan garis yang sesuai dengan variabel yang diteliti. Adapun kerangka konseptual dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Kedudukan Hukum

Harjono dalam buku Konstitusi sebagai Rumah Bangsa, menjelaskan bahwa *legal standing* atau kedudukan hukum adalah keadaan di mana seseorang atau suatu pihak ditentukan memenuhi syarat dan oleh karena itu mempunyai hak untuk mengajukan permohonan penyelesaian perselisihan atau sengketa atau perkara di depan Mahkamah Konstitusi (MK)<sup>17</sup>.

2. Perjanjian

Suatu perjanjian pada hakikatnya adalah suatu persetujuan antara para pihak yang membuat perjanjian tersebut, yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memberikan, melakukan, atau tidak melakukan sesuatu<sup>18</sup>.

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antar para pihak serta menimbulkan hak dan kewajiban satu sama lain, atau dengan kata lain, memang perjanjian tidak memiliki eksistensi secara fisik dan hal ini diakui oleh pengadilan<sup>19</sup>.

3. 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<sup>20</sup>.

4. Kredit

Kredit adalah pemberian pinjaman atau pembiayaan oleh pemberi pinjaman kepada peminjam dengan proses pelunasan yang berlangsung

---

<sup>17</sup><https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengertian-ilegal-standing-idan-contohnya-lt581fe58c6c3ea/>, diakses pada 7 Januari 2025, Pukul 20.34 WITA.

<sup>18</sup> Koesparmono Irsan dan Armansyah, 2016, *Hukum Tenaga Kerja, Suatu Pengantar*, Cetakan Pertama, Erlangga, Jakarta, hal. 61.

<sup>19</sup> *Ibid.*

<sup>20</sup> <https://www.pinhome.id/kamus-istilah-properti/buy-back-guarantee/> diakses pada tanggal 13 Agustus 2024 pukul 17.50 WITA.

secara bertahap dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama oleh kedua pihak. Sifat pembayaran dalam kredit adalah non-tunai dan berangsur-angsur<sup>21</sup>.

5. Fasilitas

Segala sesuatu yang dapat memudahkan dan melancarkan pelaksanaan suatu usaha dan merupakan sarana dan prasarana yang dibutuhkan dalam melakukan atau memperlancar suatu kegiatan.

6. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki<sup>22</sup>.

7. PT. Bank Tabungan Negara Cabang Syariah

PT. Bank Tabungan Negara Syariah merupakan Unit Usaha Syariah (UUS) dari Bank Tabungan Negara Konvensional yang merupakan BUMN, yang menjalankan bisnis berdasarkan prinsip syariah. Tujuan pendirian UUS Bank Tabungan Negara adalah untuk memenuhi kebutuhan nasabah akan produk dan layanan perbankan sesuai dengan prinsip syariah, dan memberi manfaat yang setara, seimbang dalam pemenuhan kebutuhan kepentingan nasabah dan Bank<sup>23</sup>.

8. Kota Kendari

Kota Kendari adalah sebuah kota sekaligus ibu kota dan pusat pemerintahan dari Provinsi Sulawesi Tenggara, Indonesia. Kendari diresmikan sebagai kotamadya (kini kota) dengan UU Republik Indonesia No. 6 Tahun 1995 tanggal 27 September 1995. Kota ini memiliki luas 271,8 km<sup>2</sup> (26.847 Ha) dan berpenduduk sebanyak 355.665 jiwa pada

---

<sup>21</sup> <https://id.wikipedia.org/wiki/Kredit#:~:text=Kredit%20adalah%20pemberian%20pinjaman%20atau,%2Dtunai%20dan%20berangsur%2Dangsur>. diakses pada 7 Januari 2025, Pukul 20.50 WITA.

<sup>22</sup> Sutarno, 2015, *Aspek-Aspek Hukum Kredit Kepemilikan Rumah*, Bandung : Alfabeta, hal. 97.

<sup>23</sup> <http://repository.stei.ac.id/1142/2/bab%203.pdf> diakses pada 7 Januari 2025, Pukul 21.00 WITA.

pertengahan 2024<sup>24</sup>.

## F. Kerangka Teori

### 1. Teori Perlindungan Hukum

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 der rechtliche Schutz*<sup>25</sup>. Secara kebahasaan, kata perlindungan dalam bahasa Inggris disebut dengan *protection*. Istilah perlindungan menurut KBBI dapat disamakan dengan istilah proteksi, yang artinya adalah proses atau perbuatan memperlindungi, sedangkan menurut *Black's Law Dictionary*, *protection* adalah *the act of protecting*<sup>26</sup>.

Perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan yang diberikan terhadap subjek Hukum (dari tindakan sewenang-wenang seseorang) dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat Preventif maupun yang bersifat Represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis<sup>27</sup>. Perlindungan Hukum merupakan suatu Gambaran dari fungsi hukum, bahwa hukum dapat memberikan suatu Keadilan, Ketertiban, Kepastian, Kemanfaatan dan Kedamaian.

Fitzgerald menyatakan teori perlindungan hukum, bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan

---

<sup>24</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Kota\\_Kendari](https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Kendari) diakses pada 7 Januari 2025, Pukul 21.05 WITA.

<sup>25</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2015, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT. Rajawali Pers, Jakarta, hal. 134.

<sup>26</sup> Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, ninth edition, (St. paul: West, 2009), hal. 1343.

<sup>27</sup> Phillipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, hal. 2.

dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di pihak lain<sup>28</sup>.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan hukum ada dua macam, yaitu:

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Subjek hukum pada perlindungan hukum Preventif ini diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu Keputusan pemerintah mendapat bentuk definitif. Sarana perlindungan hukum preventif ini bertujuan untuk mencegah terjadinya konflik. Sarana ini sangat penting untuk pemerintah yang didasarkan pada suatu kebebasan bertindak karena adanya hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk lebih berhati-hati dalam mengambil Keputusan yang didasarkan pada Keputusan diskresi.

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini<sup>29</sup>.

Perlindungan hukum harus berdasarkan atas suatu ketentuan dan aturan hukum yang berfungsi untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat<sup>30</sup>.

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
- 2) Jaminan kepastian hukum
- 3) Berkaitan dengan hak-hak warganegara.

---

<sup>28</sup> Satjipto Rahardjo. *Op.Cit*, hal. 53.

<sup>29</sup> Philipus M.Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 29.

<sup>30</sup> Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 53.

4) Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan. Pada hakikatnya tujuan hukum adalah mencapai keadilan. Maka dari itu, adanya perlindungan hukum merupakan salah satu medium untuk menegakkan keadilan.

Setiap perjanjian atau kontrak idealnya harus memberikan keuntungan bagi masing-masing pihak. Namun, kenyataannya tidak selalu demikian, kadang masih ada pihak yang dirugikan<sup>31</sup>. Terkait hal ini, maka perlu adanya perlindungan hukum. Perlindungan hukum merupakan suatu usaha memberikan hak-hak kepada pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan. Jika dikaitkan dengan dunia perbankan, wujud perlindungan bagi pihak bank maupun debitur tertuang dalam bentuk perjanjian kredit.

Perjanjian tersebut tentunya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, seperti yang dikatakan Daniel P.O Gorman bahwa harusnya orang yang berkecimpung di dunia hukum tahu apa saja unsur-unsur kontrak diantaranya persyaratan yang pasti, dan tujuan yang sah<sup>32</sup>. Dengan demikian, perjanjian tersebut dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang terlibat.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian dalam pemahaman memiliki arti suatu ketentuan, atau ketetapan, sedangkan jika kata kepastian itu digabung dengan kata hukum menjadi kepastian hukum, yang memiliki arti sebagai suatu ketentuan atau ketetapan hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara.

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan

---

<sup>31</sup> Jehani Libertus, *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian Dilengkapi Contoh-Contoh : Perjanjian Jual Beli, Perjanjian Sewa Menyewa, Perjanjian Pinjam Pakai, Perjanjian Pinjam Meminjam, Perjanjian Kerja, Perjanjian Franchise, Surat Kuasa*, Jakarta: VIsimedia, 2007, hal. 1.

<sup>32</sup> Daniel P.O' Gormon, *Redefining Offer In Contract Law*, Mississippi Law Journal Vol.82:6.

sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi<sup>33</sup>. Dari kata kepastian, memiliki makna yang erat dengan asas kebenaran. Artinya, kata kepastian dalam kepastian hukum merupakan suatu hal yang secara ketat dapat disilogisme dengan cara legal formal.

Gustav Radbruch menuturkan bahwa hukum adalah pengemban nilai keadilan, keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum. Bersifat normatif karena kepada keadilanlah, hukum positif berpangkal. Bersifat konstitutif karena keadilan harus menjadi unsur mutlak bagi hukum, tanpa keadilan, sebuah aturan tidak pantas menjadi hukum. Pandangan Gustav Radbruch secara umum diartikan bahwa kepastian hukum tidak selalu harus diberi prioritas pemenuhannya pada tiap sistem hukum positif, seolah-olah kepastian hukum itu harus ada lebih dulu, baru kemudian keadilan dan kemanfaatan.

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma – norma yang memajukan keadilan itu harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch bahwa keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara, akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum maka nilai yang ingin dicapai, yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan<sup>34</sup>.

---

<sup>33</sup> Bodenheimer dalam Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2006, hal. 277.

<sup>34</sup> Margono, & *Kepastian Hukum Dalam Putusan Hakim*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 117.

Aturan hukum, baik berupa undang-undang maupun hukum tidak tertulis, berisi aturan-aturan yang bersifat umum dan menjadi pedoman bagi individu untuk bertindak laku dalam kehidupan bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan – aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum<sup>35</sup>.

Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku. Sejalan dengan tujuan tersebut, Gustav Radbruch pun menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri.

Gustav Radbruch menyebutkan, bahwa terdapat empat (4) hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum, yaitu sebagai berikut<sup>36</sup>:

- 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 peraturan hukum dalam perundang-undangan, dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga

---

<sup>35</sup> Peter Mahmud Marzuki, *op.cit.*, hal. 136-137.

<sup>36</sup> Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Kohler Verlag, Stuttgart, hal. 36.

aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis. Aspek ini nantinya dapat 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 umum<sup>37</sup>.

Kepastian hukum akan menyebabkan setiap orang dapat hidup secara teratur, sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat.

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa adanya kepastian hukum, maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku<sup>38</sup>.

### 3. Teori Keadilan

Gunawan Setiardi mendefinisikan keadilan adalah dalam arti subjektif suatu kebiasaan baik jiwa yang mendorong manusia dengan kemauan tetap dan terus menerus untuk memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya<sup>39</sup>. John Raws mengatakan sebuah masyarakat dikatakan baik apabila didasarkan pada dua prinsip yaitu *Fairness* yang menjamin semua anggota apa pun kepercayaan dan nilai-nilainya, kebebasan semaksimal mungkin dan *veil ignorance*, yang hanya membenarkan ketiaksamaan sosial dan ekonomi apabila ketidaksamaan itu dilihat dalam jangka panjang justru menguntungkan mereka yang kurang beruntung<sup>40</sup>. Sejalan dengan pandangan konsep keadilan John Rawls,

---

<sup>37</sup> *Ibid.*

<sup>38</sup> Djernih Sitanggang, *Tunggu Eksekusi Pidana Mati, Dalam Mewujudkan Rasa Keadilan Menuju*

*Pembaharuan Hukum Pidana*, Cetakan Kedua, Pustaka Reka Cipta, Bandung, hal. 88.

<sup>39</sup> Suteki, 2010, *Rekonstruksi Politik Hukum Hak Atas Air*, Surya Pena Gemilang, Malang, hal. 17-20.

<sup>40</sup> *Ibid*, hal. 20.

hukum progresif memandang bahwa hukum dan institusi harus mencapai pada pencapaian keadilan yang *substantif*, betapapun efisien dan rapinya hukum, harus direformasi atau dihapus jika hukum tersebut tidak adil. John Rawls, memberi gambaran tentang keadilan sebagai *fairness*<sup>41</sup> yaitu menggeneralisasikan dan mengangkat konsepsi tradisional tentang kontrak sosial kelevel yang lebih tinggi, keadilan sebagai kebijakan utama dalam institusi sosial yang di analogikan sebagai kebenaran dalam sistem pemikiran yaitu suatu teori betapapun elegan dan ekonomisnya, harus ditolak/direvisi jika ia tidak benar, demikian pula dengan hukum dan institusi, betapapun efisien dan rapinya, harus direformasi atau dihapuskan (*rule breaking*)

#### **G. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini meliputi:

##### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis-empiris yaitu jenis penelitian gabungan antara penelitian yuridis dengan empiris. Penelitian yuridis empiris yaitu bahwa dalam mencari data yang diperlukan tidak hanya berpegang pada segi-segi yuridis saja, melainkan juga berpegang pada hasil penelitian dan fakta-fakta di lapangan<sup>42</sup>, Sedangkan penelitian empiris adalah metode yang dilakukan mendapatkan data primer dan menemukan kebenaran dengan menggunakan metode berfikir induktif. Penelitian yuridis-Empiris (Gabungan) yaitu penelitian hukum yang dalam hal ini menggabungkan unsur hukum yuridis yang kemudian didukung dengan penambahan data atau unsur Empiris.

##### **2. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan perundang - undangan (*Statue Aprrooach*), Pendekatan

---

<sup>41</sup> John Rawls, A Theory Of Justice, Harvard University Press. Cambridge, Massachusetts, 1995, Teori Keadilan, Dasar-dasar Filsafat Politik untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial dalam Negara, terjemah Uzair Fauzan-Heru Prasetyo, Penerbit Pustaka Pelajar, Yogyakarta, Cetakan I, Mei 2006, hal. 1-8.

<sup>42</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimentri*, (Cetakan Ke IV, Ghalia Indonesia, 1990), hal. 9.

Konseptual (*Conseptual Approach*), dan Pendekatan kasus (*Case Approach*).

Pendekatan perundang-undangan digunakan dengan dasar menganalisis semua Peraturan Perundang-undangan yang relevan dengan isu hukum yang diteliti<sup>43</sup>. Pendekatan ini bertujuan untuk memahami landasan hukum yang ada.

Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*), pendekatan konseptual diterapkan untuk menganalisis bahan hukum guna memahami makna yang terkandung dalam istilah-istilah hukum. Pendekatan ini bertujuan untuk mengidentifikasi makna baru atau menguji istilah hukum dalam teori dan praktek.

Pendekatan kasus (*Case Approach*), merupakan pendekatan penelitian kualitatif yang mendalam mengenai kelompok, individu, institusi, dan sebagainya dalam kurun waktu tertentu.

Dengan pendekatan ini diharapkan penelitian dapat menyelidiki dan mengupas secara mendalam mengenai perjanjian *Buy Back Guarantee* dalam menjamin fasilitas kredit pemilikan rumah.

### 3. Jenis Dan Sumber Data

Sumber data yang digunakan di dalam penelitian ini diambil dari data primer dan data sekunder. Dengan penjelasan sebagai berikut :

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari objeknya<sup>44</sup>. Sumber data primer diperoleh atau dikumpulkan dengan melakukan studi lapangan (*field research*) dengan cara wawancara.
- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan<sup>45</sup>. Sumber data ini dilakukan dengan studi tau penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu dengan mempelajari peraturan-peraturan, buku-buku yang berkaitan dengan penelitian.

---

<sup>43</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 34.

<sup>44</sup> J. Supranto, 2003, *Metode Penelitian Hukum Dan Statistik*, PTRIneka Cipta, Jakarta, hal. 2.

<sup>45</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1994 *Metode Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia, Jakarta, hal. 42.

Adapun data sekunder diklasifikasikan menjadi tiga yaitu:

- 1) Bahan Hukum Primer, Dalam penulisan tesis ini bahan hukum primer yang digunakan yaitu :
    - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
    - b) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan<sup>46</sup>.
    - c) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan<sup>47</sup>.
    - d) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
  - 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer. Adapun bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku literatur, artikel jurnal, makalah, laporan hasil penelitian, arsip dan dokumen baik cetak maupun online yang terkait dengan materi penelitian<sup>48</sup>.
  - 3) Bahan Hukum Tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, maupun rujukan internet<sup>49</sup>.
4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut:

a. Data Primer

- 1) Observasi, adalah Metode observasi yaitu pengumpulan data dengan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap fakta-fakta yang diselidiki. Observasi adalah pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek

---

<sup>46</sup> <https://peraturan.bpk.go.id/Details/46599/uu-no-7-tahun-1992> diakses pada 7 Januari 2025, Pukul 21.25 WITA.

<sup>47</sup> <https://ojk.go.id/id/regulasi/otoritas-jasa-keuangan/undang-undang/Pages/undang-undang-nomor-21-tahun-2011-tentang-otoritas-jasa-keuangan.aspx> diakses pada 7 Januari 2025, Pukul 21.35 WITA

<sup>48</sup> Johny Ibrahim, Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, (Surabaya: Bayumedia, 2008), hal. 295.

<sup>49</sup> *Ibid.*

penelitian<sup>50</sup>.

2) 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<sup>51</sup>.

Wawancara atau interview adalah teknik dialog antar subjek sebagai peneliti dengan objek yang sedang diteliti. Pada tahap wawancara memiliki banyak macam dan jenis. Dari teknik yang sederhana dan tidak berurutan sampai pada teknik terstruktur dan terencana dengan baik<sup>52</sup>.

Pada tahap ini mengutamakan teknik pengumpulan data melalui wawancara yang sudah terorganisir dan terencana dengan baik. Mulai dari:

- a) Pemilihan dan penentuan siapa objek yang akan diwawancarai
- b) Waktu dan tempat pelaksanaan wawancara
- c) Tema inti yang akan ditanyakan
- d) Susunan pokok yang akan ditanyakan
- e) Perangkat dan penyimpanan data yang akan ditanyakan

Esterberg mengemukakan beberapa macam wawancara, diantaranya adalah<sup>53</sup> :

#### 1. Wawancara Terstruktur

Wawancara terstruktur peneliti telah menyiapkan beberapa instrumen penelitian berupa pertanyaan-pertanyaan tertulis yang alternatif jawabannya sudah disiapkan. Dengan wawancara terstruktur ini setiap responden diberi pertanyaan yang sama dan pengumpulan data mencatatnya.

---

<sup>50</sup> S. Margono, Metodologi Penelitian Pendidikan, (Jakarta: Rineka Cipta, 1996), h. 1.

<sup>51</sup> Abdurrahman Fathoni, 2006, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 105.

<sup>52</sup> Jasa Unggah Muliawan, 2014, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, Yogyakarta, Gava Medi, hal. 27.

<sup>53</sup> Esterberg. Macam-Macam Wawancara. dikutip dalam Sugiyono, Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta, 2015

## 2. Wawancara Tidak terstruktur

Wawancara tidak berstruktur adalah wawancara yang bebas dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk mengumpulkan data. Pedoman wawancara yang digunakan hanya berupa garis-garis besar permasalahan yang akan ditanyakan.

## 3. Wawancara Semi terstruktur

Teknik wawancara dalam pelaksanaan yang lebih bebas dari pada wawancara terstruktur, dimana peneliti dalam melakukan wawancara peneliti perlu mendengarkan secara teliti dan mencatat apa yang dikemukakan oleh informan. tujuannya adalah untuk menemukan permasalahan secara terbuka, dimana pihak yang diajak wawancara dimintai pendapat, dan ide-idenya.

Dari ketiga jenis tersebut, penulis menggunakan wawancara terstruktur dan wawancara semi struktur dengan pertimbangan sebagai berikut: Dengan terstruktur dapat dipersiapkan sedemikian rupa pertanyaan-pertanyaan yang diperlukan agar hanya fokus mengulas pokok-pokok permasalahan yang akan diteliti. Dengan semi struktur diharapkan akan tercipta nuansa dialog yang lebih akrab dan terbuka sehingga diharapkan data yang didapatkan valid dan mendalam. Interview sering juga disebut dengan wawancara atau kuesioner lisan, adalah sebuah dialog yang dilakukan oleh pewawancara (*interviewer*) untuk memperoleh informasi dari terwawancara.

### b. Data Sekunder

- 1) Studi Dokumentasi, adalah dokumentasi ditujukan untuk memperoleh data langsung dari tempat penelitian meliputi : buku-buku yang relevan, peraturan- peraturan, laporan kegiatan, foto-foto, film documenter data yang relevan penelitian<sup>54</sup>. Metode dokumen dalam penelitian kualitatif

---

<sup>54</sup> Riduawan, 2006, *Metode & Teknik Penyusunan Tesis*, Alfabeta, Bandung, hal. 105.

merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara. Studi dokumentasi yaitu mengumpulkan dokumen dan data-data yang diperlukan dalam permasalahan penelitian kemudian ditelaah secara mendalam sehingga dapat mendukung dan menambah kepercayaan dan pembuktian suatu kejadian<sup>55</sup>.

- 2) Studi Kepustakaan, adalah menghimpun data dengan melakukab penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier<sup>56</sup>. Sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, jurnal, literasi hukum dan dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian<sup>57</sup>.

#### 5. Metode Analisis Data

Metode kualitatif adalah diperoleh suatu gambaran dan jawaban secara deskriptif dari responden secara lisan maupun tertulis secara jelas mengenai pokok permasalahan dan menemukan kebenaran yang dapat diterima dan terbatas pada masalah yang diteliti.

Dengan demikian akan terlebih dahulu dilakukan pengkajian terhadap data yang diperoleh selama penelitian, kemudian dipadukan dengan teori yang melandasinya untuk mencari dan menemukan hubungan atau relevansi antara data yang diperoleh dengan landasan teori yang digunakan sehingga dapat menggambarkan dan memberikan kesimpulan umum mengenai kedudukan hukum perjanjian *Buy Back Guarantee* dalam menjamin fasilitas kredit kepemilikan rumah.

### H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut:

---

<sup>55</sup> *Ibid.*

<sup>56</sup> Soerjono Soekanton dan Sri Mamudji, *Op. Cit*, hal. 39.

<sup>57</sup> Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 71.

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bab I          | <p>Pendahuluan</p> <p>Menjelaskan mengenai Latar belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan dan Jadwal Penelitian.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Bab II         | <p>Tinjauan Pustaka</p> <p>Tinjauan umum tentang perjanjian, pengertian dan asas perjanjian, syarat sah dan unsur perjanjian, tinjauan umum tentang perbankan, pengertian perbankan dan jenis-jenisnya, asas, fungsi dan tujuan bank, Tinjauan umum tentang jaminan, pengertian jaminan, asas-asas hukum jaminan, tinjauan umum tentang kredit pemilikan rumah, pengertian kredit, unsur-unsur kredit, prinsip pemberian kredit, kredit pemilikan rumah, jenis produk KPR, tinjauan umum tentang <i>Buy Back Guarantee</i>, pengertian <i>buy back guarantee</i>, manfaat <i>buy back guarantee</i>, tinjauan umum perspektif Islam mengenai jaminan, pengertian konsepsi islam tentang jaminan, Macam-Macam yang Dapat Dijaminkan menurut Islam.</p> |
| Bab III        | <p>Hasil Penelitian dan Pembahasan</p> <p>Bab ini membahas mengenai kedudukan hukum perjanjian <i>buy back guarantee</i> sebagai jaminan dalam kredit kepemilikan rumah Pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Syariah Kota Kendari, dan perlindungan hukum user (nasabah) dalam perjanjian <i>buy back guarantee</i> atas uang muka yang telah dibayar kepada developer dan angsuran kredit yang telah dibayar kepada bank.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bab IV         | <p>Penutup</p> <p>Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| DAFTAR PUSTAKA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## BAB II

### TINJAUAN 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<sup>58</sup>. Perjanjian atau kontrak dibuat karena adanya perbedaan kepentingan diantara para pihak yang berusaha untuk disatukan dengan cara negosiasi untuk mencapai sebuah kesepakatan untuk kepentingan bersama. Urgensi pengaturan kontrak dalam praktik bisnis adalah untuk menjamin pertukaran kepentingan (hak dan kewajiban) berlangsung secara proporsional bagi para pihak, sehingga dengan demikian terjalin hubungan kontraktual yang adil dan saling menguntungkan.<sup>59</sup>

Sehubungan dengan perjanjian pasal 1313 BW memberikan definisi sebagai berikut “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Abdul Kadir Muhammad merumuskan Kembali definisi pasal 1313 BW 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 kekayaan.<sup>60</sup>

Menurut pasal 1313 BW mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain. Pengertian ini seharusnya menerangkan juga

---

<sup>58</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjianm Intermsa*, (Jakarta : Intermasa, 1979), hal. 1.

<sup>59</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsiobalitas dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hal. 6

<sup>60</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992, hal. 78.

tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri tentang sesuatu hal.<sup>61</sup> Alat bukti tertulis berupa akta otentik umumnya dibuat oleh para pihak yang ingin mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Perjanjian tersebut diatur dalam hukum perdata yang berlaku di Indonesia. Hingga kini, Indonesia masih menggunakan *Burgerlijk Wetboek* atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) warisan kolonial Belanda. Dalam KUHPerdata, hukum perjanjian menganut asas konsensualisme. Asas ini menyatakan bahwa untuk lahirnya suatu perjanjian, cukup dengan adanya kesepakatan antara para pihak. Dengan adanya kesepakatan tersebut, maka perjanjian beserta "perikatan" yang ditimbulkannya sudah dianggap sah dan lahir sejak saat itu juga, tanpa memerlukan formalitas tambahan.<sup>62</sup>

Perjanjian dikenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut diantaranya adalah sebagai berikut :<sup>63</sup>

a. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) BW yang berunyi “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 persyaratan, dan
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

b. Asas Konsensualisme

Dapat disimpulkan dari Pasal 1320 ayat (1) BW bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Ketentuan ini mencerminkan asas konsensualisme, yaitu asas yang

---

<sup>61</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BQ), Jakarta : Rajagrafindo Perdasa, 2008, hal. 63.

<sup>62</sup> Umar Ma'ruf et al. Tinjauan Hukum Kedudukan dan Fungsi Notaris Sebagai Pejabat Umum dan Membuat Akta Otentik (Studi kasus Di Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang), *Jurnal Pembruan Hukum*, 2015, Vo. 2, No.3.

<sup>63</sup> Salim HS, Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak), (Jakarta : Sinar Grafika, 2014), hal. 10.

menyatakan bahwa pada umumnya perjanjian tidak memerlukan bentuk atau formalitas tertentu untuk dianggap sah. Dengan kata lain, cukup dengan adanya kesepakatan antara para pihak, maka perjanjian tersebut sudah memiliki kekuatan hukum. Kesepakatan ini sendiri merupakan hasil dari persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang disampaikan oleh masing-masing pihak, yang menunjukkan adanya itikad baik dan keinginan bersama untuk saling mengikatkan diri dalam suatu hubungan hukum. Asas

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.<sup>64</sup> Asas pacta sunt servanda dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) BW yang berbunyi : “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang.”

d. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)

Dapat disimpulkan dari pasal 1338 ayat (3) BW. Pasal 1338 ayat (3) berbunyi : “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad merupakan asas bahwa 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.<sup>65</sup>

---

<sup>64</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, Cetakan 20, (Jakarta : Intermasa, 2002), hal.10

<sup>65</sup> *Ibid*, hal. 12.

e. Asas Kepribadian (Personalitas)

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 BW. Pasal 1315 BW 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 BW berbunyi : “perjanjian ini 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 pada pasal 1317 BW, yang berbunyi : “dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.”<sup>66</sup>

**2. Syarat Sah dan Unsur Perjanjian**

Menurut Pasal 1320 BW, 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<sup>67</sup>. 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*)<sup>68</sup>. Tidak selamanya para pihak berhadapan langsung untuk menyampaikan kesepakatannya.

---

<sup>66</sup> *Ibid*, hal. 13

<sup>67</sup> I Ketut Oka Setiawan, Hukum Perikatan, (Jakarta : Sinar Grafika, 2016), hal. 61.

<sup>68</sup> Mariam Darus Badruzaman, *et.al* Kompilasi Hukum Perikatan, (Jakarta Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 73.

- b. Kecapakan seorang olah 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, kecuali karena suatu hal dia taruh di bawah pengampuan seperti gelap mata, dungu, sakit ingatan, atau pemboros<sup>69</sup>.
- 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<sup>70</sup>. Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak terbuat sesuatu<sup>71</sup>.
- 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 sisi perjanjian. Dorongan jiwa untuk membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak diperdulikan oleh undang-undang<sup>72</sup>. 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<sup>73</sup>.

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*).

---

<sup>69</sup> Ahmad Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, (Jakarta : raja Grafindo Persada, 2011), hal. 23-24.

<sup>70</sup> Subekti, *Op. Cit.* hal. 30.

<sup>71</sup> Ahmadi Miru, *Op,Cit*, hal. 30.

<sup>72</sup> Subekti, *Op. Cit.* hal. 19

<sup>73</sup> Kartini Muljadi, *et.al* *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta : Raja Grafindo, 2010), hal. 161

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 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). 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<sup>74</sup>.

Menurut Hartono Hadisoeparto berakhirnya atau hapusnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut :<sup>75</sup>

- 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 satu 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<sup>76</sup>.

---

<sup>74</sup> 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.

<sup>75</sup> 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.

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 kegiatan usaha pemberian kredit perbankan.
2. Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian yang dibuat berdasarkan atau berkaitan dengan perjanjian pokok. Perjanjian *accessoir* timbul (terjadi) karena adanya perjanjian pokok yang didasarnya, salah satu contoh perjanjian *accessoir* adalah berupa pengikatan perjanjian kredit. Objek jaminan kredit yang dibuat bank bersama debitur atau pemilik objek jaminan kredit.

Beberapa hal yang perlu diketahui dalam perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir* sebagai berikut :

- a. Tidak ada suatu perjanjian *accessoir* bila sebelumnya tidak ada perjanjian pokok. Perjanjian pengikatan jaminan utang dibuat karena adanya perjanjian pinjaman uang. Jaminan pengikatan objek jaminan kredit dibuat berdasarkan jaminan kredit yang telah ditandatangani oleh bank debitur.
- b. Bila perjanjian pokok berakhir maka perjanjian *accessoir* harus diakhiri. Perjanjian pengikatan jaminan kredit harus diakhiri dengan berakhirnya jaminan kredit karena pinjaman debitur kepada bank telah dilunasinya.

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 suatu lembaga jaminan yang berlaku atau melakukan pengikatan tidak

---

<sup>76</sup> M. Bahsan, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan di Indonesua, (Jakarta : Rajawali Pers, 2016), hal. 132.

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 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 memperedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral.<sup>77</sup>

Pengertian bank menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 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 hukum yang bergerak di bidang jasa keuangan. Memfasilitasi nasabahnya dengan cara memberikan bantuan huku, baik dalam litigasi maupun non litigasi, hal ini bertujuan semata-mata dalam perspektif perlindungan hukum terhadap nasabah dan tercapainya keadilan, kemanfaatan, serta kepastian hukum.<sup>78</sup>

Bank sebagai badan hukum berarti secara yuridis adalah merupakan subyek hukum yang berarti dapat mengikatkan diri dengan pihak ketiga<sup>79</sup>.

---

<sup>77</sup> Simorangkir O.P., Dasar-dasar dan mechanism perbankan (Jakarta : Aksara Persada Indonesia, 1978), hal. 18.

<sup>78</sup> Aryani Witasari, *et.al.* Perlindungan Hukum Pengguna Jasa Electronic Banking (E-Banking) Di Tinjau Dari Perspektif Hukum Pidana Di Indonesia, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Unisulla, 2015, Vol. 2 No. 1

<sup>79</sup> Sembiring Sentosa, Hukum Perbankan, (Bandung : Mandar Maju, 2000), hal. 2.

Bank adalah 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 Basaha 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 : <sup>80</sup>

- a. Bank Sentral, yaitu bank yang memperoleh hak untuk mengedarkan uang logam ataupun uang kertas.
- 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 didalam usahanya mengumpulkan dana terutama menerima simpanan dalam bentuk tabungan dan didalam usahanya terutama memperbungakan dananya dengan kertas-kertas berharga.
- d. Bank Pembangunan ialah bank yang didalam usahanya mengumpulkan dana terutama menerima simpanan dalam bentuk deposito dan/ 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 jenis bank terbagi menjadi 2 yaitu Bank Umum

---

<sup>80</sup> Usman Rachmadi, Aspek- aspek Hukum Perbankan di Indonesia, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2001), hal. 64.

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 ekspor non migas dan pengembangan Pembangunan perumahan<sup>81</sup>. 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.<sup>82</sup>

## **2. Asas, Fungsi dan Tujuan Bank**

Untuk terciptanya sistem perbankan yang sehat, kegiatan operasional Lembaga perbankan juga perlu dilandasi dengan beberapa asas hukum (khusus) yaitu :<sup>83</sup>

- a. Asas Demokrasi Ekonomi, Asas ini di tegaskan dalam pasal 2 Undang-Undang perbankan yang menyatakan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati – hatian. Hal ini tersebut berarti bahwa fungsi dan usaha perbankan diarahkan untuk melaksanakan prinsip – prinsip yang terkandung dalam demokrasi ekonomi yang berdasarkan Pancasila dan UUD 1954 tersebut harus dihindarkan hal-hal sebagai berikut :

---

<sup>81</sup> *Ibid* hal. 76.

<sup>82</sup> *Ibid* hal. 80

<sup>83</sup> Zaini Zulfi Diane, Independensi Bank Indonesia dan Penyelesaian Bank Bermasalah, (Bandung : CV Keni Media, 2011), hal. 54-56.

- 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 Indonesia dalam perekonomian dunia.
  - 2) Sistem Etatisme, dalam arti bahwa negara beserta aparaturnya 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 dengan cita-cita keadilan sosial.
- b. Asas Kepercayaan (*fiduciary principle*) adalah suatu asas 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 adaah 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 ini tersebut sesuai dengan pasal 2 Undang-Undang perbankan, yaitu perbankan Indonesia daam melakukan usahana 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 pelaksanaa Pembangunan ansional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rayat.<sup>84</sup>

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 Undangg-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan disebutkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Kemudian yang dimaksud dengan demokrasi ekonomi adalah demokrasi ekonomi berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.<sup>85</sup> Demokrasi ekonomi ini tersimpul dalam pasal 33 Undang-Undang berdasar kan asas

---

<sup>84</sup> Zaini Zulfi Diane, Independensi Bank dan Penyelesaian Bank Bermasalah (Bandung : CV Keni Media, 2011), hal. 57.

<sup>85</sup> Penjelasan Umum dan Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang “Perbankan”

kekeluargaan.<sup>86</sup> Demokrasi sendiri menurut Abraham Lincoln adalah pemerintahan dari rakyat, oleh rakyat, dan untuk rakyat.<sup>87</sup>

## C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

### 1. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda, yaitu *zekerheld* atau *cautie*, *zekerheld* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggung jawab umum debitur terhadap barang-barangnya<sup>88</sup>.

Jaminan adalah perjanjian antara kreditur dan debitur di mana debitur setuju untuk mengizinkan kreditur menggunakan sebagian dari hartanya untuk memenuhi kewajiban utang jika debitur tidak memenuhi persyaratan perjanjian. Dengan demikian, fungsi jaminan ialah menjamin pelunasan utang debitur apabila debitur wanprestasi dengan memberikan kepastian hukum kreditur bahwa piutangnya akan dikembalikan meskipun harta debitur dieksekusi yang telah diperjanjikan sebagai objek jaminan.

Jaminan secara umum diatur dalam KUHPerdata yang merupakan bagian dari hukum benda. Hal ini didukung oleh tulisan Subekti,<sup>89</sup>

“ Hukum jaminan harus mengikuti system yang diterapkan oleh hukum benda, appaun bentuknya. Memastikan bahwa ini ada dalam hukum materi, pada kenyataannya, adalah bagian dari hukum benda”

Hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerheidesstelling* atau *security of law*. Menurut Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, hukum jaminan merupakan konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dimilikinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian

---

<sup>86</sup> Neni Sri Imaniyanti, Pengantar Hukum Perbankan Indonesia, (Bandung : Refika Aditama, 2010, hal. 16.

<sup>87</sup> Setiana Eka Rini, Impelemntasi Nilai Demokrasi Pancasila Dalam Kegiatan KarangTaruna Karya Abadi di Desa Jepang Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus, Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang, 2015, hal. 24.

<sup>88</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2000, *Permasalahan Hukum Hak Jaminan Hukum Bisnis Vol. II*, Alumni, Bandung, hal. 12.

<sup>89</sup> Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan asas Pemisahan Horizontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hal. 230.

hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian, kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah besar dengan angka waktu yang lama dan bunga yang relative rendah<sup>90</sup>.

Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2016 tentang penjaminan, penerbitan jaminan oleh penjamin untuk pemenuhan kewajiban keuangan yang dijamin kepada penerima jaminan dianggap sebagai jaminan menurut undang-undang. Sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) UU penjaminan dijelaskan dalam usaha penjaminan, yang meliputi penjaminan kredit, pembiayaan, dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh lembaga keuangan, serta dalam usaha penjaminan yang diselenggarakan oleh lembaga keuangan.

## **2. Asas – Asas Hukum Jaminan**

Berikut ada lima asas penting dalam hukum jaminan :<sup>91</sup>

### **a. Asas *Publicitet***

Menyatakan bahwa semua hak, termasuk hak tanggungan, merupakan informasi publik dan harus diumumkan kepada publik. Hak fidusia, dan hak tanggungan harus di daftarkan. Dengan informasi tersebut, orang lain dapat memahami bahwa benda yang dijadikan jaminan sebenarnya adalah kewajiban hukum. Hak tanggungan dapat didaftarkan pada Badan Pertahanan Nasional Kabupaten/Kota, Kantor Pendaftaran Fidusia Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia, atau pencatat dan pencatat pengalihan syahbandar;

### **b. Asas *Specialitet***

Menyatakan persyaratan penting yang harus diikuti antara lain dengan memperhatikan bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hak tanggungan hanya dapat diterapkan pada properti atau produk yang didaftarkan atas nama orang tertentu;

---

<sup>90</sup> Sofwah, Sri Soedewi Masjhoen, and Sri Soedewi, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*, BPHN Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1980, hal. 46.

<sup>91</sup> Salim H.S, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali pers, Jakarta, hal. 9-10.

c. Asas tidak dapat dibagi-bagi

Artinya asas dapat dibaginya, utang tidak dapat dibaginya utang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hak tangguan dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian;

d. Asas *Inbezittstelling*

Yakni barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai;

e. Asas Pemisah Horizontal

Asas horizontal tanah dan bangunan tidak disatukan menjadi satu kesatuan. Hal ini dapat diamati dalam bagaimana pemilik tanah menggunakan hak pakai hasil atas tanah publik dan pribadi. Bangunan itu milik orang atau penjamin, tetapi tanah (yang dipakai untuk bangunan itu) adalah milik orang lain berdasarkan hak pakai hasil.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Kredit Kepemilikan Rumah**

##### **1. Pengertian Kredit**

Kredit berasal dari bahasa Yunani *credere* yang berarti kepercayaan. Oleh karena dasar dari kata kredit adalah kepercayaan seseorang atau abadan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) dimasa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan, apa yang diperjanjikan itu dapat berupa barang, uang atau jasa.

Menurut O.P Simorangkir, kredit adalah pemebrian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu prestasi uang, maka transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit yang menjadi pembahasan. Kredit berfungsi koperatif antara pemberi kredit dan penerima kredit atau antara kreditur dengan debitur. Mereka menarik keuntungan dan saling mengganggu risiko. Singkatnya kredit adalah arti luas berdasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi dimasa mendatang.<sup>92</sup>

---

<sup>92</sup> Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum Dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hal. 10.

Menurut Mr. J.A Levy merumuskan arti hukum dari kredit yaitu menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah uang pinjaman itu dibelakang hari.<sup>93</sup>

Menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipeprsamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan. Tujuan penyaluran kredit, antara lain adalah untuk :

- a. memperoleh pendapatan dari bunga kredit;
- b. mamfaatkan dan memproduktifkan dana-dana yang ada;
- c. melaksanakan kegiatan operasional bank;
- d. memenuhi permintaan kredit dari masyarakat;
- e. memperlancar lalu lintas pembayaran;
- f. menambah modal kerja Perusahaan;
- g. meningkatkan pendapatan dan kesejahteraan masyarakat.

Fungsi kredit bagi masyarakat antara lain dapat :

- a. menjadi motivator dan dinamisator peningkatakan kegiatan perdagangan dan perekonomian;
- b. memperluas lapangan kerja bagi masyarakat;
- c. memperlancar arus barang dan arus uang;
- d. meningkatkan hubungan internasional (L/C,CGI dan lain-lain);
- e. meningkatkan produktivitas dana yang ada;
- f. meningkatkan daya guna (*utility*) barang;
- g. memperbesar modal kerja Perusahaan;
- h. mengubah cara berfikir atau bertindak masyarakat untuk lebih ekonomis.

## 2. Unsur – Unsur Kredit

---

<sup>93</sup> Johaness Ibrahim, *Cross Defaul & Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, PT Reika Aditama, Bandung, 2004, hal. 17.

Berdasarkan uraian di atas, dapat ditarik Kesimpulan bahwa di dalam kredit terdapat unsur-unsur sebagai berikut :

a. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi si pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (baik yang berupa uang, barang atau jasa) benar-benar diterima Kembali dimasa yang akan datang sesuai jangka waktu kredit kepercayaan diberikan oleh bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu kredit berani dikucurkan. Oleh karena itu, sebelum kredit dikucurkan harus dilakukan penelitian dan penyelidikan leboh dulu secara mendalam tentang kondisi nasabah, baik secara interen maupun eksteren. Penelitian dan penyelidikan kondisi pemohon kredit sekarang dan masa lalu untuk menilai kesungguhan dan ikhtikad baik nasabah terhadap bank.

b. kesepakatan

Disamping unsur percaya didalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad kredit dan ditandatangani kedua belah pihak sebelum kredit dikucurkan.

c. Jangka Waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek (dibawah 1 tahun), jangka menengah ( 1 sampai 3 tahun) atau jangka panjang (diatas 3 tahun). Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran kredit yang sudah disepakai keduabelah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini dapat diperpanjang sesuai kebutuhan.

Tidak ada kredit yang tidak memiliki jangka waktu. Untuk menghindari kekeliruan pengertian batasan waktu maka jangka waktu kredit dikaitkan dengan perjanjian yang dibuat pertama kali, jadi

dihubungkan dengan perjanjian karena adakalanya perjanjian kredit tersebut diperpanjang. Perbedaan menurut jangka waktu pemakaian kredit di Indonesia, disesuaikan dengan pengertian menurut peraturan Bank Indonesia adalah sebagai berikut :<sup>94</sup>

- 1) Kredit Jangka Pendek yaitu kredit yang berjangka waktu selamalamanya setahun.
- 2) Kredit Jangka Menengah yaitu kredit yang berjangka waktu antara satu tahun sampai dengan 3 tahun.
- 3) Kredit Jangka Panjang yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 tahun.

d. Risiko

Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian kredit akan memungkinkan suatu risiko tidak tertagihnya atau macetnya pemberian suatu kredit. Semakin Panjang suatu jangka waktu kredit, maka semakin besar risikonya, demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah maupun risiko yang tidak sengaja misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa adanya unsur kesengajaan lainnya, sehingga nasabah tidak mampu lagi melunasi kredit yang diperolehnya.

e. Balas Jasa

Bagi bank balas jasa merupakan keuntungan atau pendapatan atas pemberian suatu kredit. Dalam bank jenis konvensional balas jasa kita kenal dengan nama bunga. Di samping balas jasa dalam bentuk bunga bank juga membebankan kepada nasabah biaya administrasi kredit yang juga merupakan keuntungan bank. Bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

### 3. Prinsip Pemberian Kredit

Ada beberapa hal yang dijadikan pertimbangan dalam pemberian kredit yang sehat oleh Bank kepada nasabahnya, yaitu :

- a. *Charackter* / Kepribadian atau watak

---

<sup>94</sup> Salim dan Erlies Septiana Nurbani, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Jakarta Timur : PT. Sinar Grafika, 2014, hal. 93.

Kepribadian calon debitur merupakan salah satu yang menjadi pertimbangan penting dalam kebijakan pemberian kredit. Bank harus memiliki keyakinan bahwa calon debitur merupakan orang yang berkelakuan baik dan memiliki reputasi baik;

b. *Capacity/Kemampuan*

Bank harus mengetahui kemampuan calon debitur dalam menjalankan usahanya. Kemampuan ini sangat penting karena menentukan besar kecilnya pendapatan calon debitur yang berdampak pada kemampuan pembayaran kredit;

c. *Capital Modal*

Terkait besarnya dan bagaimana struktur modal yang telah dimiliki oleh calon debitur. Untuk mengetahui masalah permodalan ini dapat terlihat dari laporan keuangan dan/atau pengamatan langsung kelokasi calon debitur.

d. *Contition of Economy/ Kondisi Perekonomian*

Perlunya diperhatikan kondisi perekonomian yang berhubungan dan terkait langsung dengan sektor usaha calon debitur dan prospeknya di masa mendatang. Kondisi perekonomian secara mikro maupun makro merupakan faktor penting pula untuk dianalisis sebelum kredit diberikan, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnisnya pihak debitur. Misalnya jika bisnis debitur adalah dibidang bisnis yang selama ini diproteksi atau diberikan hak monopoli oleh pemerintah, jika misalnya ia terdapat kebijakan dimana pemerintah mencabut proteksi atau hak monopoli, maka pemberian kredit terhadap Perusahaan tersebut mesti ekstra hati-hati.

e. *Collateral/ Agunan*

Agunan yang dimaksud adalah harta benda calon debitur atau pihak ketiga lain yang diikat sebagai jaminan atas kredit 50 bila terjadi ketidakmampuan dalam menyelesaikan kredit. Jaminan ini mempunyai dua fungsi sekaligus yaitu sebagai pembayaran utang bila debitur tidak

mampu membayar kredit dan juga sebagai penentu besarnya jumlah kredit yang akan diberikan.

Sedangkan penilaian dengan 7 P kredit adalah sebagai berikut :

- 1) *Personality* adalah menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah. *Personality* hampir sama dengan *character* dari 5C.
- 2) *Party* adalah mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal. Loyalitas serta karakternya, sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas kredit yang berbeda pula dari bank. Kredit untuk pengusaha lemah sangat berbeda dengan kredit untuk pengusaha yang kuat modalnya, baik dari segi jumlah, bunga dan persyaratan lainnya.
- 3) *Purpose* adalah untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam apakah tujuan untuk konsumtif atau untuk tujuan produktif atau untuk tujuan perdagangan.
- 4) *Prospect* adalah untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi akan tetapi juga nasabah.
- 5) *Payment* adalah ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau kredit dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit yang diperolehnya. Semakin banyak sumber penghasilan debitur maka akan semakin baik. Sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh sektor lainnya.
- 6) *Profitability* untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode

apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambah kredit yang akan diperolehnya dari bank.

- 7) *Protection* tujuannya adalah bagaimana menjaga kredit yang dikucurkan oleh bank namun melalui suatu perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

Disamping penilaian dengan 5C dan 7P, prinsip penilaian kredit dapat pula dilakukan dengan studi kelayakan, terutama untuk kredit dalam jumlah yang relatif besar. Adapaun penilaian kredit dengan studi kelayakan meliputi :

1. Aspek hukum merupakan aspek untuk menilai keabsahan dan keaslian dokumen – dokumen atau surat-surat yang dimiliki oleh calon debitur. Seperti akte notaris, izin usaha atau sertifikat tanah dan dokumen atau surat lainnya.
2. Aspek pasar dan pemasaran merupakan aspek untuk menilai prospek untuk nasabah sekarang dan dimasa yang akan datang.
3. Aspek keuangan merupakan aspek untuk menilai kemampuan calon nasabah dalam membiayai dan mengelola usahanya. Dari aspek ini akan tergambar berapa besar biaya dan pendapatan yang akan dikeluarkan dan diperolehnya. Penilaian aspek ini dengan menggunakan rasio-rasio keuangan.
4. Aspek operasi/ teknis merupakan aspek untuk menilai tata letak ruangan, lokasi usaha dan kapasitas produksi suatu usaha yang tercermin dari darana dan prasarana yang dimilikinya.
5. Aspek manajemen merupakan aspek untuk menilai sumber daya manusia yang dimiliki oleh Perusahaan, baik dari segi kuantitas maupun segi kualitas.
6. Aspek ekonomi / sosial merupakan aspek untuk menilai dampak ekonomi dan sosial yang ditimbulkan dengan adanya suatu usaha terutama terhadap masyarakat, apakah lebih banyak benefit atau cost atau sebaliknya.

7. Aspek AMDAL merupakan aspek yang menilai dampak lingkungan yang akan timbul dengan adanya suatu usaha. Kemudian cara-cara pencegahan terhadap dampak tersebut.

#### **4. 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 disalurkan ke masyarakat sesuai dengan kebutuhan yang diinginkan oleh masyarakat.

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 merugikan kedua belah pihak dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi keduanya.<sup>95</sup>

## **5. Jenis, Produk Kredit Kepemilikan Rumah**

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

- a. KPR subsidi yaitu suatu kredit diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki.
- b. KPR Non Subsidi yaitu suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh 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 meringanan 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 Kepemilikan 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 mengakomodasikan berbagai kebutuhan terutama kebutuhan investasi propertinya.

## **E. 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<sup>96</sup>.

---

<sup>95</sup> 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*, Unisulla, 2018, Vol 5 No. 1.

*“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. 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.

## **2. Manfaat Buy Back Guarantee**

Manfaat ini dapat dinikmati oleh pihak perbankan, pengembangan, dan pembeli properti. Dengan adanya fasilitas *Buy Back Guarantee*, bank penyalur KPR akan mendapatkan manfaat sebagai berikut :<sup>97</sup>

- a. Terhindar dari risiko kredit dan hukum, dapat melindungi nasabah dari pengembangan
- b. Konsumen jelas diuntungkan dengan adanya generasi pembelian kembalian. Berikut adalah beberapa keuntungan yang didapat oleh konsumen lebih nyaman saat membeli rumah tidak perlu khawatir rugi

---

<sup>96</sup> Victoria Neufeldt dan David B. Guralnik, Ed., 1995, Webster’s New World College Dictionary (Revised and Update), Cet. 3, USA: Mac.Millan, hal. .191. dan hal. 598.

<sup>97</sup> <https://www.99.co/blog/indonesia/pengertian-buy-back-guarante/> diakses pada 25 Februari 2025 pukul 20.30

- c. Pembeli lebih percaya menjadi gimmick pemasaran agar calon pembeli tertarik melancarkan kesepakatan bisnis dengan calon pembeli property 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 property, termasuk pada bagian garansi pembelian Kembali, spesifikasi objek properti harus ditulis secara jelas.

2) Waktu Jatuh Tempo

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 ni 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.

## **F. Tinjauan Umum Tentang Perspektif Islam Mengenai 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 harga 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.<sup>98</sup> Sedangkan menurut terminologi kafalah didefinisikan sebagai jaminan yang diberikan oleh *kafil* (penanggung) kepada pihak ketiga atas kewajiban yang harus ditunaikan pihak kedua (bertanggung).<sup>99</sup> Hal ini sesuai dengan firman Allah dalam surat al-Imran ayat 37 yaitu, Allah menjadikan Zakaria sebagai penjaminnya (*maryam*). Pada dasarnya kafalah adalah pedanan dari damman yang berarti penjamin 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. Disamping itu, *kafalah* berarti *hamalah* (beban) dan *za'amah* (tanggungan). Disebut *damman* apabila penjamin itu dikaitkan dengan harta, dan *kafalah* apabila penjamin itu dikaitkan dengan jiwa. Menurut Syara' para ulama memberikan definisi *kafalah* dengan redaksi yang berbeda antara satu dengan yang lainnya, diantaranya :

- 1) Menurut Mazhab Hanafi, bahwa *kafalah* memiliki dua pengertian, yang pertama arti *kafalah* ialah menggabungkan tanggungan kepada tanggungan yang lain dalam penagihan 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 disatukan, baik menanggung pekerjaan yang sesuai maupun pekerjaan yang berbeda,

---

<sup>98</sup> Wahbah Zuhaili, *al-fiqh al-Islami qa adillauhu*, (Beirut : Dar al-Fikr, 2002), hal. 414.

<sup>99</sup> Dr. Mardani, *Hukum Perikatan di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Graika, 2013), hal. 189.

- 3) Mazhab Syafi'i, *kafalah* adalah akad yang menetapkan *iltizam* hak yang tetap pada tanggungan (beban) yang lain atau *iltizam* sesuatu yang diwajibkan kepada orang lain serta kekal benda tersebut yang dibebankan atau *iltizam* orang yang mempunyai hak menghadirkan 2 harta (pemiliknya) kepada orang yang mempunyai hak.

Definisi lain adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung (kafil) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung. Dalam *kafalah*, pihak ketiga yang menjadi penanggung menjadi penanggung jawab suatu utang yang semula tidak dibayar oleh orang yang memiliki perikatan, dan kadar atau luasnya perjanjian penanggung harus diungkapkan dan tidak dapat dipaksakan. Dalam kasus utang, *kafalah* dan rahn terkait namun memiliki tujuan yang berbeda. Pihak ketiga menjadi bertanggung jawab untuk membayar kewajiban berdasarkan kontrak yang disepakati bersama selama kontrak *kafalah*. Demikian pula, dalam transaksi komersial lainnya, property kreditur harus digunakan sebagai jaminan.

Jaminan pribadi juga dapat diminta oleh kreditur dari pihak ketiga manapun. Jika debitur lalai membayar, kreditur wajib menagih pembayaran. Kreditur dapat meminta pembayaran baik dari debitur maupun dari pinjaman, dan jika pinjaman diharuskan membayar, jaminan itu juga harus dibayar oleh debitur. Jika debitur lalai membayar, maka penjamin wajib membayar kreditur dan dapat berhak atas zakat bahkan sedekah.

Jika penanggung telah setuju untuk menanggung kewajiban debitur semula, maka dampaknya adalah pengalihan utang, jika debitur asal diberikan penundaan waktu untuk melunasi utangnya, penanggung juga diberikan penundaan waktu. Namun, keterlambatan penjamin bukanlah penundaan debitur semula, dan perjanjian penjaminan dapat dilaksanakan dengan memberikan jaminan jika penggugat diterima. Pada umumnya hanya ada satu jaminan untuk satu kewajiban yang dikenal dengan jaminan bersama atau jaminan bersama. Setiap mitra wajib

membayar kewajiban masing-masing secara proporsional. Jika lebih dari satu penjamin pinjaman, masing-masing akan bertanggung jawab atas jumlah total. Jika kedua belah pihak setuju untuk bertindak sebagai penjamin satu sama lain, masing-masing harus memikul seluruh kewajiban. Jika banyak obligor berfugsi sebagai penjamin satu sama lain, masing-masing menerima seluruh utang.<sup>100</sup>

*Kafiil*, *Ahill*, *Makfullahu*, dan *Makfulbihi* semuanya harus hadir selama negosiasi utang. Penjamin (*kafill*), debitur (*Ahiil*), kreditur (*Makfullahu*), dan tanggungan (*Makfulbihi*) adalah semua istilah yang digunakan dalam konteks keuangan Islam. *Makfullahu* adalah orang yang meminjamkan uang.<sup>101</sup>

Dijelaskan pula dalam QS. Al-Baqarah ayat 283:

وَأِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَتَى بَعْضُكُم بِعُضَا فليؤد الذي أؤتمن أمانةً وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آتَاهُ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

“jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”

a. Dasar Hukum

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

1) Al-Qur’an

Dasar hukum ini dapat dipelajari dalam al-Qur’an pada bagian yang mengisahkan nasi Yusuf, dalam ayat ke 72 firman Allah SWT:

قَالُوا نَفَقْدُ صَوَاعِ الْمَلِكِ وَلِمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ

<sup>100</sup> Rezki Syahri Rahkmadi, 2019, Konsep dan Penerapan Sistem Jaminan Pada Lembaga Keuangan syariah, *Jurnal Madani SYari’ah*, Vol. 2 No.1, hal. 24-25.

<sup>101</sup> Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta, hal.131.

“penyeluru-penyeluru itu berkata ‘kami kehilangan piala raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya.’”<sup>102</sup>

## 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 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 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’)<sup>103</sup>

## 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.<sup>104</sup>

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 menentangnya.

## 2. Macam-Macam 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 boleh

---

<sup>102</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 11, Tahun 2000 tentang kafalah, Depag RI, Al-Quran dan Terjemahannya, (Surabaya : Mahkota, 1989), hal. 359

<sup>103</sup> *Ibid.*, 190

<sup>104</sup> Wahbah ZUHailly, al-Fiqh al-Islami wa Adilatuhi, (Beirut: dar a;-Fikr, 1989), hal.130.

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. Jumhur fuqaha' juga berpendapat tentang bolehnya memberikan tanggungan kepada orang yang dipenjara atau orang yang sedang dalam keadaan musafir, tetapi Imam Abu Hanifah tidak membolehkannya.<sup>105</sup>

Masa tanggungan dengan harta, yakni masa penuntutan kepada penanggung 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 sebelumnya 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 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 dengan berupaya 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 debitur sebelum tetapnya hak. Sependapat dengan Ibn al-Qashim, mereka

---

<sup>105</sup> Bnu Rusyd, "*Bidayat al-Mujtahid wa Nihayat al-Muqtashid*", (Beirut, Libanon : Dar al-Fikr, tth), hal.224.

memberikan waktu hanya 3 (tiga) hari. Ia menambahkan bahwa tidak boleh di ambil penanggung atas seseorang kecuali dengan adanya saksi. Dengan demikian akan tampak jelas pengakuannya itu benar dan tidak benar. Apabila keadilan antara kedua belah pihak dalam masalah ini akan ditegakkan maka keberadaan saksi mutlak diperlukan baik kesaksian atas bebas (hutang) debitur 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 Nabis 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 seseorang 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 kewajiban pembayaran sesuai dengan batas waktu yang telah diperjanjikan.<sup>106</sup>

---

<sup>106</sup> Institut Bankir Indonesia, Konsep Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah. (Jakarta : Djambatan, 2013), hal. 240.

### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. Kedudukan Hukum Perjanjian *Buy Back Guarantee* Dalam Menjamin Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah.

Dalam pembuatan perjanjian, khususnya dalam konteks perjanjian jual beli, dikenal adanya konsep *buy back guarantee* yang merupakan bentuk perjanjian yang lahir dari asas kebebasan berkontrak. Secara harfiah, istilah *buy back guarantee* berasal dari bahasa Inggris yang berarti "jaminan membeli kembali". Dalam praktiknya, *buy back guarantee* adalah suatu bentuk jaminan yang diberikan oleh penjual kepada pembeli, yang menyatakan bahwa apabila barang yang dijual mengalami kerusakan atau tidak dapat digunakan sebagaimana mestinya dalam masa garansi yang telah disepakati, maka penjual bersedia untuk membeli kembali barang tersebut dari pembeli. Dengan demikian, perjanjian ini memberikan perlindungan tambahan bagi pembeli, sekaligus menunjukkan tanggung jawab penjual terhadap kualitas barang yang diperjualbelikan.

*Buy back guarantee* merupakan bentuk perjanjian yang tidak secara eksplisit diatur dalam undang-undang, sehingga pelaksanaannya sangat bergantung pada itikad baik (*good faith*) dari para pihak yang terlibat. Oleh karena itu, pelaksanaan isi atau klausula dalam akta perjanjian ini sangat menentukan tercapainya tujuan dari keberadaan lembaga penjaminan tersebut sebagai alternatif jaminan. Akta *buy back guarantee* seharusnya tetap dapat memberikan perlindungan hukum serta preferensi kepada para pihak yang terkait, sebagaimana halnya lembaga penjaminan yang telah dikenal dalam sistem hukum jaminan di Indonesia. Jika ditinjau dari bentuk dan substansinya, akta ini memiliki kemiripan dengan perjanjian penanggungan (*personal guarantee* atau *corporate guarantee*), yang dalam Pasal 1820 BW dikenal dengan istilah *borgtocht*. Namun, terdapat perbedaan mendasar dalam hal subjek hukumnya. Pada *borgtocht*, pihak penjamin adalah pihak ketiga yang pada awalnya tidak memiliki hubungan hukum dengan debitur, sedangkan dalam *buy back guarantee*, pihak penjamin adalah orang atau badan hukum yang sebelumnya

telah memiliki hubungan hukum dengan debitur—misalnya sebagai penjual barang. Oleh karena itu, hak dan kewajiban yang timbul dalam perjanjian ini memiliki kemiripan dengan mekanisme *subrogasi* sebagaimana diatur dalam Pasal 1400 BW, di mana terjadi penggantian hak oleh pihak ketiga atau penjamin yang telah membayar kepada kreditur. Perbedaannya terletak pada sumber timbulnya hak tersebut; *buy back guarantee* timbul semata-mata karena adanya perjanjian, sedangkan *subrogasi* dapat muncul baik berdasarkan perjanjian maupun karena ketentuan undang-undang.

*Buy back guarantee* merupakan bagian dari perjanjian kerja sama pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang selanjutnya disebut sebagai PKS, antara pihak bank dan developer. Dalam praktiknya, *buy back guarantee* ini sering diterapkan dalam skema pembiayaan KPR sebagai bentuk jaminan tambahan bagi pihak bank. Namun, terdapat kecenderungan perkembangan dalam penerapan *buy back guarantee* yang menurut penulis kurang tepat. Hal ini terlihat dari perlakuan terhadap *buy back guarantee* sebagai bentuk penanggungan utang, di mana ketentuan-ketentuan penanggungan utang digunakan untuk menjelaskan mekanisme dan pelaksanaannya. Padahal, secara konsep, *buy back guarantee* bukanlah penanggungan utang. Ketidaktepatan ini mungkin sulit dihindari mengingat hubungan hukum antara bank dan debitur pada dasarnya adalah hubungan utang-piutang atau pinjam-meminjam, sebagaimana diatur dalam perjanjian kredit dan/atau perjanjian pengakuan utang. Kewajiban utama debitur dalam hubungan tersebut adalah melakukan pembayaran kembali utangnya kepada bank sebagai kreditur. Oleh karena itu, demi kepentingan bank, *buy back guarantee* diposisikan sebagai jaminan atas kewajiban pembayaran utang debitur apabila terjadi wanprestasi. Meskipun terdapat pergeseran makna dari konsep aslinya, keberadaan *buy back guarantee* dalam praktik ini tidak lepas dari kebutuhan akan kepastian dan perlindungan hukum dalam sistem penjaminan di dunia perbankan.

Sebagai pihak yang bertanggung jawab atas pembangunan perumahan, Perusahaan Pembangunan Rumah (developer) memiliki peran penting dalam menjalin kerja sama dengan pihak bank, khususnya dalam rangka menyediakan

kemudahan bagi masyarakat untuk memiliki rumah. Kerja sama ini dilakukan dengan tujuan agar bank dapat memberikan fasilitas pembiayaan dalam bentuk pinjaman kredit kepada calon pembeli rumah (nasabah debitur). Melalui mekanisme ini, developer dapat mengajukan permohonan kepada bank untuk memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada user, sehingga proses pembelian rumah menjadi lebih terjangkau. Dengan adanya fasilitas KPR dari lembaga perbankan, user tidak perlu membayar secara tunai secara penuh di awal, melainkan dapat mencicil harga rumah dalam jangka waktu tertentu sesuai ketentuan yang telah disepakati. Skema ini membantu memperluas akses masyarakat terhadap kepemilikan rumah, sekaligus mempercepat penyerapan unit-unit rumah yang telah dibangun oleh developer.

Langkah kerja sama antara developer dan pihak bank dalam penyediaan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bertujuan untuk membantu developer mencapai target penjualan unit-unit rumah yang ditawarkan kepada konsumen. Skema KPR ini didasarkan pada perjanjian kredit antara bank dan user (nasabah), yang dibuat dengan keterlibatan developer sebagai perantara. Dalam mekanismenya, ketika bank menyalurkan kredit kepada user, dana hasil kredit tersebut langsung diterima oleh developer sebagai bentuk pelunasan harga rumah. Namun demikian, pada tahap ini pihak bank belum dapat mengikat jaminan berupa hak tanggungan atas unit rumah yang dibiayai, karena proses sertifikasi rumah biasanya belum selesai. Untuk mengatasi risiko tersebut, pihak bank memerlukan adanya *buy back guarantee* dari developer. Jaminan ini menyatakan bahwa apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya dalam melunasi utang kepada bank, maka developer berkewajiban untuk melunasi seluruh sisa utang debitur tersebut. Dengan demikian, *buy back guarantee* menjadi bentuk perlindungan sementara bagi bank hingga jaminan hak tanggungan atas unit rumah secara resmi dapat dibebankan.

Oleh karena itu, bank memiliki kewajiban untuk secara tegas menerapkan prinsip kehati-hatian sebagai dasar utama dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada developer. Prinsip ini diatur secara jelas dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10

Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan), yang menekankan pentingnya jaminan sebagai instrumen untuk meminimalkan risiko yang mungkin timbul dalam pemberian kredit. Dalam konteks pembiayaan KPR, jaminan memiliki peran sentral dalam memastikan keamanan dana yang disalurkan bank kepada debitur. Selain itu, Pasal 11 UU Perbankan juga mengatur tentang pemberian jaminan kredit oleh Bank Indonesia, yang dalam bagian penjelasannya menegaskan bahwa jaminan dalam proses penyaluran kredit, termasuk KPR kepada developer, merupakan langkah penting dalam menjaga kesehatan sistem perbankan dan memperkuat daya tahan bank terhadap potensi kerugian. Dengan demikian, penerapan prinsip kehati-hatian melalui pengaturan jaminan kredit bukan hanya sebagai bentuk perlindungan terhadap potensi wanprestasi, tetapi juga sebagai bagian dari strategi pengelolaan risiko yang berkelanjutan dalam industri perbankan.

Perjanjian *Buy Back Guarantee* pada dasarnya merupakan bentuk perjanjian yang hingga saat ini belum diatur secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Meskipun demikian, perjanjian ini telah banyak diterapkan dalam praktik, khususnya dalam sektor pembiayaan properti melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam *Buy Back Guarantee* terkandung unsur kewajiban hukum yang tidak hanya ditujukan untuk melindungi kepentingan antara penjual (developer) dan pembeli (debitur), tetapi juga secara khusus melindungi kepentingan kreditur, yaitu pihak bank. Oleh karena itu, perjanjian ini menimbulkan akibat hukum yang mengikat bagi seluruh pihak yang terlibat, baik antara pihak ketiga (developer) dengan kreditur (bank), maupun terhadap debitur. Berdasarkan karakteristik dan substansi hukumnya, perjanjian *Buy Back Guarantee* dapat diklasifikasikan sebagai bagian dari perjanjian penanggungan (*borgtocht*), yaitu suatu bentuk jaminan yang bersifat perorangan (*personal guarantee*). Jaminan ini menciptakan hubungan hukum yang bersifat langsung dan khusus antara penanggung (developer) dengan pihak kreditur, serta hanya berlaku terhadap debitur tertentu yang tercantum dalam perjanjian, sehingga tidak bersifat umum dan tidak dapat dialihkan secara bebas.

Penjaminan *buy back guarantee* saat ini banyak digunakan pada pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak lain disebabkan karena banyaknya proyek pembangunan rumah yang dibiayai bank namun masih dalam proses pembangunan oleh developer. Misalnya dalam hal terdapat kondisi suatu sertifikat rumah belum selesai didaftarkan haknya atas nama developer yang artinya masih dalam proses pengurusan pada kantor pertanahan, sehingga belum dapat dilakukan penandatanganan akta jual beli atas nama pembeli, padahal bangunan rumah atau rumah akan dijaminkan ke bank. Maka dengan keadaan seperti ini bank tetap bisa menerima jaminan tersebut meskipun sifat pengikatan jaminannya belum dapat dilakukan dengan sempurna, yaitu dengan membebaskan objek jaminan menggunakan hak tanggungan. Sehingga, *buy back guarantee* disini diperlukan sebagai upaya untuk melindungi kepentingan kreditur atau bank serta merupakan suatu bentuk ikatan antara bank dengan developer.<sup>107</sup>

Akta *Buy Back Guarantee* saat ini banyak digunakan dalam pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), khususnya dalam proyek-proyek perumahan yang masih berada dalam tahap pembangunan. Keberadaan *Buy Back Guarantee* sebagai lembaga penjamin timbul karena dalam banyak kasus, rumah yang dibiayai oleh bank belum selesai dibangun sepenuhnya oleh pihak developer, dan sertifikat tanahnya pun belum selesai diproses, yakni masih dalam tahap pemecahan sertifikat induk dan pendaftaran hak atas nama developer di kantor pertanahan. Kondisi ini menyebabkan akta jual beli (AJB) atas nama debitur belum dapat dibuat dan ditandatangani, padahal tanah dan bangunan tersebut sudah harus dijaminkan kepada bank sebagai agunan kredit. Di sisi lain, *Buy Back Guarantee* juga digunakan pada proyek Rumah Sejahtera yang banyak menyasar Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), yang umumnya memiliki profil risiko kredit yang cukup tinggi. Selain itu, lokasi perumahan yang kurang strategis atau kurang *marketable* turut menjadi pertimbangan bank dalam memperkuat mitigasi risiko kredit melalui skema *Buy Back Guarantee*. Dengan

---

<sup>107</sup> Ariadin Nadjamuddin, Aspek Hukum Akta Buy Back Guarantee dan Implikasinya Bagi Lembaga Perbankan, Jurnal Penelitian Hukum, Volume 1 Nomor 3, Mei 2012, Makassar, hal. 16

kata lain, *Buy Back Guarantee* menjadi alat penting bagi bank untuk memperoleh kepastian hukum dan jaminan tambahan, terutama dalam pembiayaan rumah bersubsidi yang ditujukan bagi kalangan ekonomi menengah ke bawah. 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% (serratus 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 PJB berarti hak atas tanah belum beralih dari developer kepada debitur. PJB 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).

Apabila debitur lalai dalam memenuhi kewajibannya atau melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit, maka bank sebagai kreditur akan meminta developer untuk melaksanakan kewajiban sebagaimana diatur dalam perjanjian *Buy Back Guarantee*. Permintaan ini dimulai sejak bank mengirimkan surat pemberitahuan atau peringatan resmi kepada developer. Berdasarkan perjanjian tersebut, developer memiliki kewajiban untuk melunasi seluruh kewajiban pembayaran debitur kepada bank, termasuk pokok utang, bunga, dan biaya lainnya yang timbul akibat wanprestasi. Setelah developer melakukan pelunasan, bank wajib menyerahkan seluruh dokumen kredit debitur kepada developer, yang meliputi namun tidak terbatas pada Perjanjian Kredit, Akta Pengakuan Utang,

dan perjanjian jaminan seperti Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Bersamaan dengan pelunasan tersebut, demi menjamin kepastian dan perlindungan hukum, kedua belah pihak bank dan developer sebaiknya membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Subrogasi secara notariil. Pembuatan akta ini penting untuk menindaklanjuti pelaksanaan *Buy Back Guarantee* dan memastikan bahwa developer memiliki kekuatan hukum yang sah untuk menggantikan posisi bank sebagai kreditur. Dengan adanya subrogasi, seluruh hak dan kewajiban bank atas piutang dan objek jaminan beralih kepada developer, yang kini berwenang penuh untuk menagih debitur dan mengeksekusi jaminan apabila terjadi wanprestasi lanjutan. Tujuan utama developer melakukan pembayaran kepada bank dalam pelaksanaan *Buy Back Guarantee* bukanlah untuk membebaskan debitur dari kewajiban membayar cicilan atau hutang atas rumah yang dibiayai melalui KPR, melainkan untuk menggantikan posisi bank sebagai kreditur. Dengan demikian, setelah developer melunasi kewajiban debitur kepada bank, maka secara hukum posisi kreditur berpindah dari bank kepada developer melalui mekanisme subrogasi. Dalam kedudukan barunya, developer berhak penuh untuk menagih sisa utang kepada debitur. Apabila debitur kembali melakukan wanprestasi terhadap developer, maka developer memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap benda atau aset yang dijaminkan dalam perjanjian kredit sebelumnya, seperti hak tanggungan atas rumah tersebut. Dari sudut pandang bank, pelunasan utang oleh developer secara otomatis menghapuskan hubungan hukum antara bank dengan debitur yang bersangkutan, sehingga bank tidak lagi memiliki klaim terhadap debitur. Di sisi lain, pelunasan tersebut juga berarti mengurangi tanggung jawab developer terhadap bank dalam lingkup perjanjian *Buy Back Guarantee*. Oleh karena itu, dalam kasus debitur yang telah wanprestasi dan dilunasi oleh developer, hubungan hukum antara ketiga pihak yang semula bersifat segitiga (bank-debitur-developer) berubah menjadi hubungan hukum bilateral, yaitu hanya antara developer dan debitur. Menurut pendapat Subekti dan ketentuan pasal 1238 BW, 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.<sup>108</sup> Dalam *buy back guarantee*, penjaminan dilakukan oleh developer atas dasar hak “membeli kembali” yang diartikan pelunasan utang debitur kredit terhadap bank yang disertai dengan penarikan Kembali unit rumah debitur yang sebelumnya telah dijual oleh developer kepadanya. 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 mengenai hak untuk membeli kembali suatu barang tercantum dalam Pasal 1519 BW, yang menyatakan bahwa penjual memiliki hak untuk mengambil kembali barang yang telah dijual kepada pembeli dengan syarat memberikan penggantian harga jual semula. Dalam konteks perjanjian kerja sama pembiayaan KPR, ketentuan ini relevan dengan posisi developer yang bertindak sebagai penjamin (*borg*) atas pelunasan utang debitur kepada bank. Developer, dalam hal ini, memiliki hak untuk menarik kembali rumah yang sebelumnya telah dijual kepada debitur apabila debitur gagal melunasi kewajibannya kepada bank. Hak ini berlaku sepanjang developer belum menyelesaikan pembangunan unit rumah atau belum menyerahkan dokumen-dokumen asli yang berkaitan dengan kepemilikan rumah, seperti sertifikat Hak Atas Tanah dan surat-surat penting lainnya, kepada pihak bank. Dengan demikian, developer tidak hanya bertanggung jawab atas pelunasan utang debitur kepada bank, tetapi juga tetap memiliki kendali hukum atas objek jaminan selama proses administrasi dan pembangunan belum selesai. Ketentuan ini memperkuat posisi developer dalam rangka melindungi kepentingan hukum semua pihak yang terlibat, termasuk bank sebagai kreditur.

Perikatan yang timbul dalam perjanjian *buy back guarantee* pada dasarnya merupakan perikatan bersyarat, yang hanya akan dilaksanakan oleh pihak ketiga apabila terjadi kondisi tertentu, yaitu wanprestasi dari pihak debitur. Dalam hal ini, pihak ketiga yang umumnya adalah developer memiliki kewajiban

---

<sup>108</sup> Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2015), hal. 75.

untuk memenuhi perikatan yang tercantum dalam perjanjian *buy back guarantee* hanya apabila debitur dinyatakan wanprestasi oleh kreditur (bank). Dengan kata lain, perjanjian tersebut tidak secara otomatis mengikat pihak ketiga sejak awal, melainkan akan berlaku efektif dan mengikat ketika terjadi kegagalan dari debitur dalam memenuhi kewajibannya, seperti melunasi cicilan KPR. Begitu debitur dinyatakan wanprestasi, maka pihak ketiga secara langsung dibebani tanggung jawab untuk mengambil alih kewajiban tersebut, termasuk melunasi utang debitur kepada bank. Mekanisme ini memberikan perlindungan tambahan bagi kreditur, sekaligus memastikan adanya jaminan pembayaran meskipun debitur gagal menjalankan kewajibannya.<sup>109</sup>

Dalam hal jaminan yang diberikan oleh debitur berupa benda tidak bergerak, seperti unit rumah yang dibeli melalui skema KPR, maka jaminan tersebut diatur melalui mekanisme pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan. Proses ini dituangkan dalam bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), yang dibuat oleh pejabat Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). SKMHT merupakan akta otentik yang mengikat secara hukum antara debitur sebagai pemilik agunan (pemberi kuasa) dan pihak bank sebagai penerima kuasa. Di dalam SKMHT tercantum pernyataan bahwa debitur memberikan kuasa kepada bank untuk membebankan hak tanggungan atas unit rumah yang menjadi objek jaminan kredit. Meskipun belum langsung menjadikan bank sebagai pemegang hak tanggungan, SKMHT menjadi dasar hukum yang sah bagi bank untuk kemudian melanjutkan proses pembebanan hak tanggungan secara formal setelah sertifikat rumah selesai. Dengan demikian, SKMHT berperan penting dalam menjembatani proses pemberian jaminan atas kredit, sekaligus menjadi bagian dari pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam sektor perbankan.

Berdasarkan wawancara dengan developer, kedudukan hukum perjanjian *buy back guarantee* dalam konteks menjamin fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berfungsi sebagai perjanjian tambahan yang dapat diterapkan sesuai

---

<sup>109</sup> 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.

dengan kebutuhan dan kesepakatan antara pihak bank dan developer. Tidak semua perjanjian KPR dilengkapi dengan *buy back guarantee*, karena penerapannya bergantung pada permintaan dari pihak bank. Jika dalam perjalanan pembiayaan terjadi hambatan, seperti ketidakmampuan debitur untuk memenuhi kewajibannya atau wanprestasi, maka bank dapat meminta developer untuk melaksanakan perjanjian *buy back guarantee* tersebut. Biasanya, bank akan meminta developer untuk menjalankan perjanjian ini jika terdapat masalah dalam pelunasan utang, dan perjanjian tersebut dapat berlaku untuk jangka waktu minimal satu tahun. Dengan demikian, keberadaan *buy back guarantee* memberikan kepastian bagi bank dalam mengelola risiko kredit, terutama apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya.<sup>110</sup>

Berdasarkan wawancara dengan pihak bank, kedudukan hukum perjanjian *Buy Back Guarantee* dalam menjamin fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dianggap sangat penting, karena perjanjian ini berfungsi sebagai bentuk perlindungan bagi pihak kreditur, terutama dalam transaksi pembiayaan seperti KPR atau kredit kendaraan. Dalam kondisi di mana debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran atau mengalami wanprestasi, *buy back guarantee* memberikan jaminan bahwa pihak penjual, dalam hal ini developer, akan membeli kembali aset yang telah dijual atau menanggung kewajiban debitur kepada pihak bank. Dengan adanya *buy back guarantee*, risiko kerugian yang dihadapi oleh kreditur akibat wanprestasi tidak sepenuhnya ditanggung oleh bank, melainkan dapat dialihkan atau diminimalkan melalui mekanisme yang telah disepakati sebelumnya. Hal ini tidak hanya memberikan perlindungan hukum bagi kreditur, tetapi juga memperkuat rasa percaya dalam hubungan bisnis antara debitur, kreditur, dan developer, karena semua pihak memiliki jaminan kepastian yang jelas terhadap potensi risiko yang mungkin timbul.<sup>111</sup>

Berdasarkan wawancara dengan notaris, kedudukan hukum perjanjian *buy back guarantee* dalam konteks menjamin fasilitas Kredit Pemilikan Rumah

---

<sup>110</sup> Andi Saifullah, *General Manager*, PT. Properti Niaga Mandiri, wawancara pada tanggal 24 April 2025.

<sup>111</sup> Nur Hidayat Arifa, MCFU HEAD, PT Bank Tabungan Negara Cabang Syariah Kota Kendari Pada Tanggal 24 April 2025.

(KPR) hanya berfungsi sebagai perjanjian aksesori yang melengkapi perjanjian pokok, yaitu perjanjian jual beli. Perjanjian *buy back guarantee* ini dibuat oleh notaris berdasarkan kesepakatan antara para pihak yang terlibat, dengan tujuan untuk meminimalkan potensi masalah yang mungkin timbul di kemudian hari. Sebagai perjanjian tambahan, *buy back guarantee* tidak berdiri sendiri, melainkan hanya berlaku setelah perjanjian pokok disepakati, dan tujuannya adalah untuk memberikan perlindungan hukum tambahan bagi pihak-pihak yang terlibat, terutama dalam hal terjadi wanprestasi oleh debitur. Dengan adanya perjanjian ini, para pihak berharap dapat mengurangi risiko yang dapat muncul akibat kegagalan dalam pelunasan kredit, serta memastikan adanya solusi yang jelas dan terstruktur untuk mengatasi masalah tersebut.<sup>112</sup>

Menurut pendapat penulis, kedudukan hukum perjanjian *Buy Back Guarantee* dalam menjamin fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan instrumen yang sangat strategis dan penting dalam praktik perbankan. *Buy Back Guarantee* berfungsi sebagai bentuk jaminan tambahan yang memberikan perlindungan kepada pihak bank apabila debitur tidak mampu memenuhi kewajiban pembayarannya. Melalui perjanjian ini, pihak ketiga biasanya developer berkomitmen untuk membeli kembali properti yang dibiayai jika terjadi wanprestasi dari debitur. Dengan demikian, *Buy Back Guarantee* tidak hanya memperkuat posisi bank dari sisi hukum, tetapi juga meningkatkan kepercayaan bank dalam menyalurkan kredit, khususnya kepada proyek properti tertentu. Selama perjanjian *Buy Back Guarantee* disusun sesuai dengan ketentuan hukum perdata, yang mencakup unsur kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal, maka perjanjian ini sah dan mengikat secara hukum. Oleh karena itu, *Buy Back Guarantee* memiliki kedudukan yang sangat signifikan dalam memberikan jaminan kepastian hukum serta perlindungan terhadap risiko kredit bermasalah dalam pembiayaan KPR, mengurangi potensi kerugian bagi bank, dan memberikan rasa aman kepada semua pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

---

<sup>112</sup> Notaris Sudirman, S.H., Mkn, Berkedudukan Di Kota Kendari, wawancara pada tanggal 24 April 2025.

Kedudukan hukum perjanjian *Buy Back Guarantee* merupakan elemen yang sangat penting dalam struktur perjanjian pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Perjanjian ini memiliki kekuatan hukum yang mengikat, asalkan memenuhi unsur-unsur sahnyanya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 BW, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Dalam praktiknya, *Buy Back Guarantee* sering kali dituangkan dalam bentuk akta otentik untuk memberikan kekuatan pembuktian yang lebih kuat di hadapan hukum. Kedudukan hukum *Buy Back Guarantee* bukan hanya bersifat *accessoir* atau tambahan terhadap perjanjian kredit utama, tetapi juga berfungsi sebagai bentuk jaminan dari pihak ketiga biasanya developer kepada bank untuk melindungi risiko gagal bayar. Dengan demikian, perjanjian *Buy Back Guarantee* memainkan peran strategis sebagai instrumen hukum yang meningkatkan kepercayaan dan memberikan rasa aman dalam penyaluran pembiayaan KPR, baik dari sisi kepentingan perbankan maupun bagi pengembang properti yang terlibat.

**B. Perlindungan User (Nasabah) Dalam *Buy Back Guarantee* Atas Uang Muka Yang Telah Dibayar Kepada Developer Dan Angsuran Kredit Yang Telah Dibayar Kepada Bank.**

Perlindungan hukum bagi user atau debitur, yang dalam hal ini juga berperan sebagai konsumen, merupakan aspek yang sangat penting, mengingat dalam praktiknya sering terjadi ketidakseimbangan posisi antara para pihak yang terlibat. Ketimpangan ini terlihat jelas dalam implementasi perjanjian *buy back guarantee*, yang kerap kali menimbulkan permasalahan, baik antara pengembang dengan pihak bank maupun antara pengembang atau bank dengan konsumen atau debitur. Permasalahan tersebut umumnya muncul karena pengaturan dalam perjanjian *buy back guarantee* tidak dirumuskan secara jelas atau rinci, sehingga masing-masing pihak cenderung menafsirkan isi perjanjian berdasarkan kepentingan masing-masing guna menghindari kerugian. Dalam praktiknya, tidak semua kredit yang telah diberikan kepada debitur dapat berjalan lancar; sebagian mengalami hambatan, bahkan berpotensi menuju kemacetan. Oleh karena itu, penting bagi setiap perjanjian yang melibatkan *buy back guarantee* untuk disusun

dengan cermat dan transparan agar dapat memberikan kepastian hukum, serta melindungi hak dan kepentingan semua pihak, khususnya konsumen yang berada dalam posisi yang lebih lemah.

Apabila terjadi kredit macet, pihak developer akan melaksanakan perjanjian *Buy Back Guarantee* yang sebelumnya telah dibuat dan ditandatangani sebagai bentuk jaminan bahwa developer akan membeli kembali properti apabila debitur melakukan wanprestasi. Perjanjian *buy back guarantee* ini mulai berlaku sejak adanya transaksi pembelian rumah secara inden. Misalnya, ketika seseorang sebut saja A ingin membeli rumah secara inden di sebuah perumahan atau apartemen melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), tetapi karena rumah tersebut masih dalam tahap pembangunan, pihak bank akan meminta developer untuk membuat akta *Buy Back Guarantee*. Akta ini berfungsi sebagai jaminan bahwa apabila terjadi kemacetan dalam pembayaran kredit oleh debitur, maka developer berkewajiban untuk mengambil alih dan melunasi kredit tersebut kepada pihak bank. Dengan demikian, mekanisme ini tidak hanya melindungi bank dari risiko kredit bermasalah, tetapi juga menjadi bentuk tanggung jawab developer dalam menjamin keberlangsungan proyek serta menjaga kepercayaan antara seluruh pihak yang terlibat.

Menurut Nur Hidayat Arifa, apabila terdapat user atau debitur yang ingin melakukan angsuran melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) maka Bank BTN Syariah akan meminta opsi *buy back guarantee* dari pihak developer. Permintaan ini dilakukan karena pada tahap tersebut, sertifikat atas unit yang akan dibeli masih berupa sertifikat induk dan belum dipecah menjadi sertifikat satuan atas nama masing-masing konsumen. Dalam hal ini, *buy back guarantee* berfungsi sebagai bentuk jaminan tambahan bagi pihak bank. Apabila di kemudian hari debitur mengalami wanprestasi atau gagal memenuhi kewajiban pembayaran kredit, maka sesuai dengan perjanjian *buy back guarantee* yang telah disepakati sebelumnya, developer wajib membeli kembali unit rumah tersebut dari pihak bank, dengan membayar sejumlah sisa utang pokok yang masih menjadi tanggungan debitur. Ketentuan ini memberikan perlindungan hukum dan

kepastian bagi pihak bank dalam menyalurkan pembiayaan properti yang masih dalam tahap pengembangan.<sup>113</sup>

Hal ini juga sejalan dengan ketentuan yang berlaku di PT. Bank Tabungan Negara (BTN), di mana dalam skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) inden, penggunaan akta *buy back guarantee* menjadi keharusan. Ketentuan ini diberlakukan karena pada saat pengajuan KPR inden, sertifikat tanah atas rumah yang akan dibeli oleh debitur masih dalam keadaan induk dan belum dipecah menjadi sertifikat satuan atas nama masing-masing konsumen. Oleh karena itu, untuk menjamin keamanan dan kepastian pembayaran kredit apabila terjadi wanprestasi dari pihak debitur sebelum proses pemecahan sertifikat selesai, pihak bank memerlukan jaminan tambahan berupa akta *Buy Back Guarantee* dari developer. Akta ini menjadi dasar hukum bagi bank untuk meminta pertanggungjawaban developer dalam hal terjadi kredit macet, sehingga posisi hukum bank sebagai kreditur tetap terlindungi secara maksimal selama masa pembangunan rumah berlangsung.<sup>114</sup>

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Aspitakim Pratiwi S.Kom, dijelaskan bahwa apabila user atau debitur melakukan wanprestasi dalam pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan pihak bank, maka uang muka yang telah dibayarkan kepada PT Properti Niaga Mandiri selaku developer tidak akan dikembalikan kepada user. Hal ini disebabkan karena proses balik nama atas unit rumah telah dilakukan, sehingga secara hukum kepemilikan telah berpindah. Namun, berbeda halnya apabila pembatalan pembelian rumah dilakukan sebelum user mengajukan KPR dan masih berada dalam tahap mencicil uang muka kepada PT Properti Niaga Mandiri. Dalam kondisi tersebut, uang muka yang telah dibayarkan akan dikembalikan kepada user. Setelah user menandatangani perjanjian KPR, maka hubungan hukum antara user atau debitur dengan developer dianggap telah berakhir, dan hubungan hukum selanjutnya terjadi antara user dengan pihak bank sebagai pemberi fasilitas pembiayaan. Oleh

---

<sup>113</sup> Nur Hidayat Arifa, MCFU HEAD, PT Bank Tabungan Negara Cabang Syariah, Wawancara 25 April 2025.

<sup>114</sup> Isnada, *Sub Branch Head*, PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Anduonohu, Wawancara 25 April 2025.

karena itu, jika terjadi wanprestasi, hak eksekusi sepenuhnya berada di tangan bank, karena developer tidak lagi memiliki hubungan hukum langsung dengan debitur pada tahap tersebut.<sup>115</sup>

Hal ini sejalan dengan pernyataan dhea amelia nur yang menjelaskan bahwa ketika user atau debitur melakukan wanprestasi terhadap pihak bank dalam pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR), maka developer berkewajiban untuk melunasi sisa utang pokok beserta bunga yang masih menjadi tanggungan debitur kepada pihak bank. Namun demikian, uang angsuran yang sebelumnya telah dibayarkan oleh debitur kepada bank, serta uang muka yang telah disetorkan kepada pihak developer, dinyatakan hangus dan tidak akan dikembalikan kepada debitur. Ketentuan ini merupakan bagian dari konsekuensi wanprestasi yang telah diatur dalam perjanjian, dan menunjukkan bahwa meskipun developer mengambil alih kewajiban pelunasan kepada bank, tidak ada kewajiban dari pihak manapun untuk mengembalikan dana yang telah dibayarkan oleh debitur sebelumnya.<sup>116</sup>

Dalam UUPK, ketentuan yang mengatur mengenai pengembalian uang muka maupun angsuran hanya ketika adanya permasalahan dari developer seperti menawarkan, memproduksi, dan mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar dan/atau tidak nyata. Hal ini berdasarkan Pasal 9 ayat 1 UUPK, yang memuat aturan bahwa :

1. Pelaku usaha dilarang menawarkan, memproduksi, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah:
  - a. Barang tersebut telah memenuhi dan/atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu;
  - b. barang tersebut dalam keadaan baik dan/atau baru;
  - c. barang dan/atau jasa tersebut telah mendapatkan dan/atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan tertentu, keuntungan tertentu, ciri-ciri kerja atau aksesoris tertentu;

---

<sup>115</sup> Aspitakim Pratiwi S.Kom, *Legal Officer*, Wawancara tanggal 25 April 2025.

<sup>116</sup> Dhea Amelia Nur, *Legal Officer*, PT. Pratama Jaya Properti, Wawancara tanggal 25 April 2025.

- d. barang dan/atau jasa tersebut dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan atau afiliasi;
- e. barang dan/atau jasa tersebut tersedia;
- f. barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi;
- g. barang tersebut merupakan kelengkapan dari barang tertentu;
- h. barang tersebut berasal dari daerah tertentu;
- i. secara langsung atau tidak langsung merendahkan barang dan/atau jasa lain;
- j. menggunakan kata-kata yang berlebihan, seperti aman, tidak berbahaya, tidak mengandung risiko atau efek sampingan tampak keterangan yang lengkap;
- k. menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.

Dengan demikian, dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK), pengaturan lebih difokuskan pada perlindungan hak-hak konsumen terhadap tindakan atau kelalaian dari pelaku usaha, dalam hal ini developer. UUPK mengatur bahwa apabila developer membangun properti tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati, kualitas bangunan tidak memenuhi standar, atau fasilitas perumahan tidak direalisasikan sebagaimana yang dijanjikan, maka tindakan tersebut dianggap sebagai pelanggaran terhadap hak konsumen. Namun, berbeda halnya jika konsumen atau user justru yang melakukan wanprestasi, seperti gagal memenuhi kewajiban pembayaran atau membatalkan sepihak, maka hal tersebut tidak diatur secara spesifik dalam UUPK. Dalam kondisi tersebut, sengketa lebih banyak diselesaikan berdasarkan perjanjian perdata dan bukan dalam kerangka perlindungan konsumen menurut UUPK.

Demikian pula, dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan), tidak ditemukan pengaturan khusus yang memberikan perlindungan kepada user atau debitur terkait pengembalian uang muka maupun angsuran yang telah dibayarkan. UU Perbankan lebih menitikberatkan pada aspek perlindungan nasabah dalam hal risiko kerugian yang mungkin timbul dalam kegiatan perbankan, menjaga

kerahasiaan bank, serta menjamin keamanan simpanan nasabah. Namun, tidak ada satu pun ketentuan dalam UU ini yang secara eksplisit mengatur atau mewajibkan bank untuk mengembalikan dana berupa uang muka atau angsuran kepada debitur apabila terjadi pembatalan pembelian atau wanprestasi dalam fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dengan demikian, perlindungan terhadap hal-hal tersebut lebih bergantung pada isi perjanjian yang telah disepakati antara para pihak.

Selanjutnya, jika merujuk pada ketentuan dalam Pasal 1464 BW, bahwa apabila suatu pembelian dilakukan dengan memberikan uang panjar atau uang tanda jadi, maka apabila pihak pembeli (dalam hal ini user atau debitur) tidak melunasi sisa pembayaran, uang panjar tersebut dianggap “hangus”. Artinya, pihak pembeli tidak dapat menuntut pengembalian uang panjar tersebut dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikannya. Pasal tersebut juga menegaskan bahwa salah satu pihak tidak dapat begitu saja membatalkan perjanjian jual beli dengan hanya mengandalkan pengembalian atau penerimaan uang panjar. Ketentuan ini memperjelas bahwa dalam hal user atau debitur gagal melanjutkan kewajiban pembayarannya setelah memberikan uang panjar, maka uang tersebut menjadi milik pihak penjual sebagai bentuk ganti rugi atas pembatalan sepihak dari pihak pembeli.

Hal ini juga dalam praktik peradilan sudah ada beberapa putusan Mahkamah Agung yang pada intinya menegaskan bahwa pembeli tidak wajib mengembalikan uang muka (panjar), seperti dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 2661 K/Perdata/2006 tanggal 28 Februari 2006, dengan pertimbangan hukum yang umum adalah mengenai pembatalan perjanjian oleh pembeli dan konsekuensi pengembalian uang muka. Dalam kasus ini, Mahkamah Agung menyatakan bahwa jika pembeli membatalkan perjanjian (wanprestasi), maka penjual tidak wajib mengembalikan uang muka.

Pembatalan pembelian rumah juga tidak boleh dilakukan oleh nasabah (user) dengan maksud agar supaya uang panjar yang dibayar dikembalikan sebagian. Hal tersebut tidak dapat dilakukan, karena bertentangan dengan Pasal 1464 BW. Uang panjar tidak dapat dikembalikan karena konsekuensi tidak

melunasi pembayaran yang dijanjikan oleh nasabah (user). Penting untuk diingat bahwa perjanjian didasari oleh Pasal 1338 BW, memuat aturan:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik.”

Berdasarkan yurisprudensi yang ada, apabila dikaitkan dengan praktik perjanjian *buy back guarantee* dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dapat disimpulkan bahwa pengembalian uang panjar atau uang muka hanya dapat dilakukan apabila pihak penjual, dalam hal ini developer, yang terbukti melakukan wanprestasi. Artinya, jika developer gagal memenuhi kewajiban seperti menyerahkan unit sesuai kesepakatan atau membangun rumah tidak sesuai spesifikasi, maka user berhak atas pengembalian uang panjar tersebut. Namun sebaliknya, apabila wanprestasi terjadi karena kesalahan konsumen atau user, seperti gagal memenuhi kewajiban pembayaran kepada bank, maka uang panjar yang telah diberikan tidak dapat dikembalikan. Hal ini mempertegas prinsip bahwa pihak yang melakukan wanprestasi tidak dapat menuntut pengembalian uang yang telah diberikan dalam rangka perjanjian, dan mekanisme *buy back guarantee* tidak mengubah tanggung jawab tersebut.

Hal tersebut terjadi karena adanya hubungan hukum yang timbul dari perjanjian *buy back guarantee* yang berfungsi sebagai bentuk jaminan dari pihak developer kepada kreditur (bank). Dalam konteks ini, klausula *buy back guarantee* digunakan oleh pihak kreditur sebagai dasar untuk meminta developer membeli kembali unit properti apabila debitur (user) melakukan wanprestasi. Dengan kata lain, melalui klausula ini terjadi suatu mekanisme pengalihan dan penyerahan kewajiban pembayaran utang dari debitur kepada developer. Proses ini juga dapat dipahami sebagai bentuk subrogasi, yaitu ketika pihak ketiga dalam hal ini developer mengambil alih utang debitur dan melunasinya kepada kreditur. Dengan demikian, *buy back guarantee* menjadi sarana hukum yang memungkinkan developer menggantikan posisi debitur dalam

kewajiban pelunasan utang, demi menjaga kepentingan dan meminimalkan risiko kerugian pihak bank sebagai kreditur.

Menurut penulis, user atau debitur memerlukan perlindungan hukum yang jelas terkait kewajiban developer dalam mengembalikan uang muka atau *down payment* (DP). Hal ini penting karena dalam praktiknya, pelaksanaan *buy back guarantee* oleh developer dilakukan dengan nilai sebesar harga rumah saat pembelian dikurangi dengan jumlah DP yang telah diterima oleh developer serta cicilan KPR yang telah dibayarkan kepada bank. Dalam kondisi seperti ini, setelah developer melaksanakan kewajibannya kepada pihak bank melalui skema *buy back guarantee*, user atau debitur justru tidak menerima pengembalian apapun. Padahal, nilai rumah bisa saja mengalami kenaikan seiring waktu karena beberapa faktor, seperti renovasi, pembayaran angsuran yang mengurangi sisa utang, dan apresiasi nilai properti akibat inflasi atau perkembangan lingkungan sekitar. Artinya, selisih antara harga jual rumah pada saat awal pembelian dengan harga jual rumah saat developer menjual kembali tidak dinikmati oleh user, tetapi justru menjadi keuntungan sepenuhnya bagi developer. Akibatnya, user berada dalam posisi yang merugi karena tidak hanya kehilangan hak atas rumah, tetapi juga tidak memperoleh pengembalian dana yang sebanding dengan nilai yang telah dikeluarkan maupun potensi kenaikan nilai rumah tersebut. Oleh karena itu, sangat penting untuk mengatur perlindungan hukum yang melindungi kepentingan user agar tidak menjadi pihak yang paling dirugikan dalam pelaksanaan skema *buy back guarantee*.

Menurut penulis, hak dari pihak user atau debitur seharusnya tetap ada atas jaminan rumah yang telah diangsur selama periode tertentu, karena mereka telah menunjukkan komitmen dalam memenuhi kewajiban pembayarannya. Apabila hak tersebut dihilangkan sepenuhnya setelah terjadinya wanprestasi, maka hal itu tidak mencerminkan prinsip keseimbangan dan keadilan sebagaimana diamanatkan dalam perlindungan konsumen. Prinsip keseimbangan bertujuan untuk

menciptakan keselarasan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha (dalam hal ini developer atau perbankan), dan pemerintah, baik secara materiil maupun spiritual. Dalam konteks ini, keseimbangan berarti memberikan perlindungan yang setara bagi konsumen yang mungkin memiliki keterbatasan informasi atau daya tawar dibanding pelaku usaha. Selain itu, pelaku usaha diharapkan bersikap jujur dan bertanggung jawab atas produk atau layanan yang ditawarkan, termasuk dalam hal skema pembiayaan seperti Kredit Pemilikan Rumah. Prinsip keseimbangan juga berkaitan erat dengan penentuan harga barang atau jasa, yang idealnya mencerminkan nilai produksi secara adil dan tidak memberatkan salah satu pihak. Oleh karena itu, apabila user telah melakukan angsuran dalam jangka waktu tertentu, hak-haknya atas rumah tersebut tidak seharusnya dihilangkan secara sepihak, dan semestinya ada mekanisme hukum yang melindungi mereka dari ketidakadilan dalam hubungan hukum antara konsumen, developer, dan bank.

Sementara itu, prinsip keadilan dimaksudkan untuk menjamin bahwa setiap individu, baik konsumen maupun pelaku usaha, dapat menjalankan perannya secara seimbang dalam aktivitas ekonomi, termasuk dalam transaksi jual beli properti melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Prinsip ini bertujuan agar partisipasi seluruh lapisan masyarakat dapat diwujudkan secara maksimal dengan memberikan kesempatan yang setara bagi konsumen untuk memperoleh haknya, serta mendorong pelaku usaha dalam memenuhi kewajibannya terhadap konsumen. Dalam konteks ini, pelaku usaha diharapkan tidak hanya mengejar keuntungan semata, tetapi juga menjunjung etika bisnis dengan menetapkan harga yang wajar dan proporsional. Penetapan harga yang didasarkan pada prinsip keadilan berarti harga tersebut harus mencerminkan nilai tukar yang sesuai, tidak terlalu tinggi hingga memberatkan konsumen, dan tidak pula terlalu rendah hingga merugikan pelaku usaha. Idealnya, harga memiliki standar yang jelas dan berdasarkan nilai produksi serta biaya yang telah dikeluarkan. Dengan

demikian, konsumen dapat menerima harga secara adil dalam arti proporsional, sehingga tercipta hubungan yang sehat dan berkelanjutan antara pelaku usaha dan konsumen.



### C. Contoh Akta *Buy Back Guarantee*

#### **PERJANJIAN JAMINAN UNTUK MEMBELI KEMBALI ( BUY BACK GUARANTEE )**

Pada hari ini, Kamis, tanggal 15-05-2025 (lima belas mei dua ribu dua puluh lima). -----

Pukul 12.00 WITA (dua belas) Waktu Indonesia bagian Tengah.

-- Berhadapan dengan saya, **DHIO ALIF UTAMA ALGHIFARY, Sarjana Hukum, Magister** -----

- **Kenotariatan, Notaris di Kendari**, dengan dihadiri para saksi yang saya notaris kenal dan akan disebutkan pada bagian akhir akta ini: -----

I. Tuan **HIDAYAT**, Lahir di Kendari, tanggal 04-10-1980 (empat Oktober seribu sembilan ratus delapan puluh), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Durian nomor 6, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 002, Kelurahan Wua-Wua, Kecamatan Wua-wua, Kota Kendari, Nomor Induk Kependudukan:-----  
7471080900800xxx;-----

- Menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum dalam akta bertindak selaku Direktur Perseroan Terbatas **PT. CINTA DAMAI BERSAHAJA** berkedudukan di Kota Kendari, demikian berdasarkan Anggaran Dasar yang dimuat dalam Akta Pendirian nomor 408, tanggal 27-02-2019 (dua puluh tujuh Februari dua ribu sembilan belas), yang dibuat oleh saya, Notaris di Kota Kendari, yang mana anggaran

dasarnya telah memperoleh Pengesahan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusannya Nomor : AHU-00XXXX.AH.01.01.TAHUN 2019, tertanggal 19-03-2019 sembilan belas Maret dua ribu sembilan belas), dan terakhir kali dirubah dengan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa nomor 16, tertanggal 12-08-2023 (dua belas Agustus dua ribu dua puluh tiga), yang dibuat dihadapan **DHIO ALIF UTAMA ALGHIFARY, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, Notaris di Kota kendari, akta perubahan mana telah mendapat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusannya Nomor: AHU-00XXXXX.AH.01.02.TAHUN 2023, tertanggal 14-08-2023 (empat belas Agustus dua ribu dua puluh tiga).-----

- Bahwa untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari Komisaris Perseroan yang turut hadir menandatangani akta ini sebagai tanda persetujuannya yaitu : **KEYLA PUTRI FANIAH**, lahir di --- Lamongan, pada tanggal 24-01-1987 (dua puluh empat Januari seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Durian nomor 6, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 002, Kelurahan Wua-Wua, Kecamatan Wua-wua, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, Nomor Induk Kependudukan (NIK): 747109XXXX870001, selaku Komisaris Perseroan ---- Terbatas **PT. CINTA DAMAI BERSAHAJA**.-----
- untuk selanjutnya disebut: -----  
----- **"PENJAMIN"**; -----
- Para penghadap telah saya, Notaris kenal. -----
- Para penghadap bertindak sebagaimana tersebut di atas menerangkan terlebih dahulu: -----

- Bahwa penghadap dan Tuan **LA ODE YAYANG**, Wadasa, pada tanggal 06-07-1994 (enam Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh empat), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Terong, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Desa Mokoau, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, Nomor Induk Kependudukan: 7403XXXXX07940203. -----
- Untuk sementara waktu sedang berada di Kota Kendari. --
- Untuk selanjutnya disebut "Pembeli (Nasabah)".-----
- Bahwa telah terjadi ikatan jual beli antara penjamin dengan Pembeli Tuan **LA ODE YAYANG**, atas bangunan rumah tinggal permanen yang didirikan diatas sebidang tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:-----0XXXX/Anduonohu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19-09-2023 (sembilan belas September dua ribu dua puluh tiga), Nomor:-----0XXXX/Anduonohu/2023, seluas 91 M<sup>2</sup> (sembilan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 21.05.03.02.XXXXX, terletak di Kelurahan Anduonohu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, tercatat atas nama **PT. CINTA DAMAI BERSAHAJA**.-----
- Bahwa Tuan **LA ODE YAYANG** telah mendapat fasilitas pembiayaan dari Perseroan Terbatas Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Syariah, yang berkedudukan di Jakarta melalui Kantor Cabang di Kota Kendari.-----
- Untuk selanjutnya di sebut "BANK". -----
- Untuk membayar harga rumah yang diperjualbelikan oleh Penjamin dengan Tuan **LA ODE YAYANG** tersebut.-----
- Bahwa penjamin bersedia mengikatkan diri untuk membeli tanah dan bangunan yang dijaminkan kepada Bank atas pembelian rumah masing-masing Nasabah, bahwa apabila

nasabah tidak memenuhi kewajibannya membayar angsuran bulanannya minimal 3 (tiga) bulan berturut-turut pada 3 (tiga) tahun pertama, dan tidak membayar tepat pada waktunya, sebagaimana telah disepakati dengan Bank tersebut diatas dengan ini pula pihak Bank telah meminta syarat adanya jaminan dai penjamin/perseroan tersebut diatas yang biayanya sesuai daftar rincian hutang yang akan dibuat oleh Bank. -----

- Dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak permintaan tertulis pertama dari pihak Bank yaitu setelah nasabah diberi peringatan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut oleh bank penjamin harus melaksanakan *Buy Back Guarantee* ini dalam arti penjamin tanpa syarat harus membeli kembali tanah dan bangunan yang menjadi agunan nasabah. -----
- Bila mana dalam waktu yang ditentukan diatas penjamin masih belum membeli kembali tanah dan bangunan yang tersebut diatas berarti penjamin dinyatakan wanprestasi.
- Sehubungan dengan hal tersebut diatas maka Bank berhak menghentikan secara sepihak tanpa perlu persetujuan dari penjamin untuk menghentikan perjanjian kerjasama, dalam keadaan demikian penjamin tetap harus melaksanakan *Buy Back Guarantee*. -----
- Jaminan untuk membeli kembali (*Buy Back Guarantee*) ini diberikan kepentingan Bank dan penjamin dengan ini melepaskan hak-hak istimewa yang diberikan oleh undang-undang kepada seorang penjamin diantaranya akan tetapi tidak terbatas pada ketentuan-ketentuan yang disebut dalam pasal-pasal 1430,1831,1833,1837,1843,1847 dan 1849 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di ----- Indonesia.-----

- Pemberian jaminan untuk membeli kembali (Buy Back Guarantee) yang akan diatur dalam akta ini tidak dapat diakhiri/dicabut oleh penjamin tanpa persetujuan -----  
tertulis dari bank kecuali apabila;-----  
a. Seluruh hutang nasabah telah dinyatakan lunas oleh bank.-----  
b. Terjadi suatu *force majeure* (huru-hara dan perang) yang menyebabkann penjamon tidak melaksanakan dan----  
atau memenuhi perjanjian penjaminan ini.-----  
-- Akhirnya turut hadir dihadapan saya, Notaris -----  
menandatangani akta ini yaitu; -----  
II. Tuan **AZHAR, Sarjana Ekonomi**, lahir di Kendari, pada tanggal 15-12-1973 (lima belas Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga), Warga Negara Indonesia, **Branch Manager PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk**, Kantor Cabang Syariah Kendari, bertempat tinggal di Jalan Badak Lorong Armi Nomor 3 B, Rukun Tetangga 023, Rukun Warga 008, Kelurahan Rahandouna, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor:-----  
74710XXXXX2730001;-----  
-----  
- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak -----  
berdasarkan jabatannya tersebut, berdasarkan Surat Keputusan Direksi Nomor: 646/DIR/2022 tertanggal -----  
01-07-2022 (satu Juli dua ribu dua puluh dua) bertalian dengan Surat Kuasa Direksi Nomor : 30, tertanggal -----  
18-10-2012 (delapan belas Oktober dua ribu dua belas), yang dibuat dihadapan Tuan **ANDI, Sarjana Hukum**, Notaris di Jakarta dan dalam hal ini bertindak untuk dan atas

nama **PERSEROAN TERBATAS PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk**, sesuai dengan Anggaran dasar perseroan yang telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor **29** tanggal 23 Maret 2018 dibuat dihadapan **KENDHI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, Notaris di Jakarta Selatan yang telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03-01XXXXX. TAHUN 2017 tanggal 21 April 2018 yang berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Jalan Gajah Mada No.1, Jakarta 10130.-----

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

Dibuat sebagai minuta dan diresmikan di Kendari, pada hari, tanggal, bulan dan tahun seperti tersebut pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh : -----

1. Nona **KENIA IKA FADILA**, lahir di Bone, pada tanggal -----  
13-04-1992 (tiga belas April seribu sembilan ratus -----  
sembilan puluh dua), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Kendari, Jalan Kancil Lorong Ganesha Nomor 5, Rukun Tetangga 017, Rukun Warga 006, Kelurahan Anduonohu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 747104XXXX920001;-----
2. Nyonya **NI KOMANG WIDI**, lahir di Kendari, pada tanggal --  
22-11-1991 (dua puluh dua November seribu sembilan ratus sembilan puluh satu), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Bunga Matahari I Nomor 35 V, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Kelurahan Lahundape,

Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, pemegang Kartu  
Tanda Penduduk: 7471XXXX11910002. -----

-- Keduanya pegawai Kantor Notaris, sebagai saksi-saksi. --

- Segera setelah akta ini saya, Notaris bacakan kepada  
para penghadap dan para saksi, lalu akta ini ditandatangani  
oleh mereka masing-masing berturut-turut dan saya, Notaris,  
serta para penghadap membubuhkan sidik ibu jari tangan-----  
kanannya diatas lembar kertas tersendiri sebagai dokumen

yang dilekatkan pada minuta akta ini. -----

-- Dibuat dengan tanpa perubahan. -----



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Simpulan

1. Kedudukan *Buy Back Guarantee* merupakan perjanjian *accessoir*, yaitu perjanjian tambahan yang keberadaannya bergantung pada adanya perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditur (bank). Perjanjian ini tidak dapat berdiri sendiri, melainkan mengikuti dan melengkapi perjanjian utama tersebut. Dalam praktiknya, akta jaminan *Buy Back Guarantee* memiliki dasar hukum dan kekuatan eksekutorial yang jelas dan kuat, sehingga dapat dijadikan dasar oleh pihak perbankan untuk menuntut pemenuhan kewajiban apabila terjadi wanprestasi dari pihak debitur. Hal ini memberikan perlindungan hukum dan kepastian bagi pihak bank karena pelaksanaan *Buy Back Guarantee* didukung oleh ketentuan hukum yang telah diatur dalam perundang-undangan. Oleh karena itu, perjanjian ini berimplikasi langsung terhadap tanggung jawab hukum bagi developer sebagai pihak ketiga yang memberikan jaminan pelunasan utang debitur dalam situasi gagal bayar.
2. Perlindungan hukum bagi user (nasabah) dalam skema *Buy Back Guarantee* atas uang muka yang telah dibayarkan kepada developer dan angsuran kredit yang telah dibayarkan kepada bank masih belum diatur secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Dalam praktiknya, apabila user mengalami wanprestasi atau gagal membayar kewajiban kredit, maka developer sebagai pihak penjamin dalam perjanjian *Buy Back Guarantee* diwajibkan untuk melunasi sisa utang user kepada bank, namun uang muka yang telah dibayarkan kepada developer serta angsuran yang telah disetor ke bank biasanya tidak dikembalikan kepada user dan dianggap hangus. Perlindungan hukum terhadap user dalam konteks ini sangat lemah, sebab posisi user sebagai konsumen cenderung tidak seimbang dibandingkan dengan developer dan bank. Meskipun Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan dasar

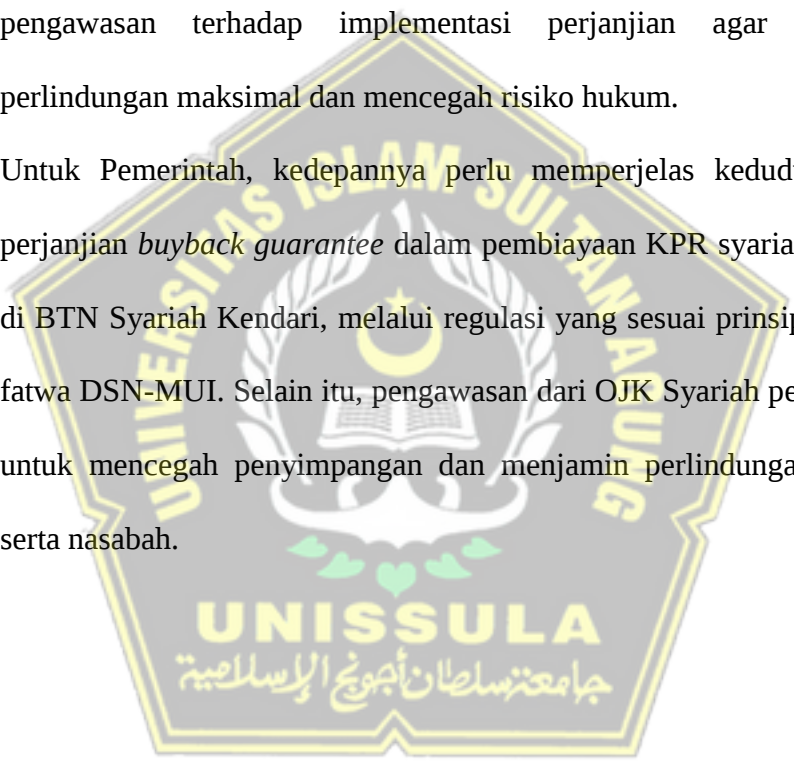
prinsip-prinsip keadilan dan keseimbangan, namun secara khusus belum menjangkau perlindungan terhadap kerugian konsumen akibat pelaksanaan *Buy Back Guarantee*. Pengembalian uang muka dan angsuran hanya mungkin terjadi jika wanprestasi berasal dari pihak developer, seperti ketidaksesuaian spesifikasi bangunan atau tidak selesainya pembangunan. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap user dalam skema *Buy Back Guarantee* masih bersifat terbatas dan sangat bergantung pada isi perjanjian serta itikad baik para pihak. Oleh karena itu, diperlukan regulasi yang lebih tegas dan rinci guna menjamin hak-hak user dalam transaksi pembiayaan perumahan berbasis *Buy Back Guarantee*, agar tidak menimbulkan kerugian sepihak dan menjaga keadilan dalam hubungan hukum antara user, developer, dan bank.

## **B. Saran**

1. Untuk Masyarakat/Nasabah, khususnya nasabah KPR di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Syariah Kota Kendari, perlu memahami kedudukan hukum perjanjian *buyback guarantee* agar mengetahui hak dan kewajibannya serta terhindar dari risiko kerugian. Nasabah disarankan aktif mencari penjelasan dari pihak terkait dan meningkatkan literasi keuangan serta hukum syariah untuk mengambil keputusan yang bijak dan sesuai prinsip Islam.
2. Untuk Developer, khususnya developer yang bekerja sama dengan PT. Bank Tabungan Negara Cabang Syariah Kota Kendari perlu memahami dan menjalankan perjanjian *buyback guarantee* sesuai prinsip syariah dan hukum yang berlaku sebagai bentuk tanggung jawab atas kualitas properti. Transparansi kepada konsumen dan menjaga kerja sama dengan bank

penting untuk mendukung pembiayaan perumahan syariah yang berkelanjutan.

3. Untuk Perbankan, PT. Bank Tabungan Negara Cabang Syariah Kota Kendari perlu memastikan perjanjian *buyback guarantee* KPR sesuai dengan hukum dan prinsip syariah, serta transparan kepada nasabah untuk menghindari kesalahpahaman. Bank juga disarankan memperkuat pengawasan terhadap implementasi perjanjian agar memberikan perlindungan maksimal dan mencegah risiko hukum.
4. Untuk Pemerintah, kedepannya perlu memperjelas kedudukan hukum perjanjian *buyback guarantee* dalam pembiayaan KPR syariah, khususnya di BTN Syariah Kendari, melalui regulasi yang sesuai prinsip syariah dan fatwa DSN-MUI. Selain itu, pengawasan dari OJK Syariah perlu diperkuat untuk mencegah penyimpangan dan menjamin perlindungan bagi bank serta nasabah.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Anwar Sanusi, 2014, *metodologi Penelitian Bisnis*, Penerbit Salemba, Jakarta.
- Ahmad Miru, 2011, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, raja Grafindo Persada, Jakarta
- Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta.
- Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Agus Yudha Hernoko, 2008, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BQ)*, Rajagarfindo Perdasa, Jakarta.
- Bodenheimer dalam Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006
- Bnu Rusyd, "*Bidayat al-Mujtahid wa Nihayat al-Muqtashid*", (Beirut, Libanon : Dar al-Fikr, tth), hal.224.
- Bryan A. Garner, 2009, *Black's Law Dictionary, ninth edition*, (St. paul: West)
- Djernih Sitanggang, 2021, *Kepastian Hukum Masa Tunggu Eksekusi Pidana Mati, Dalam Mewujudkan Rasa Keadilan Menuju Pembaharuan Hukum Pidana*, Cetakan Kedua, Pustaka Reka Cipta, Bandung.
- Djuhaendah Hasan, 1990, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan asas Pemisahan Horizontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Djaja S. Meliala, 2015, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung.
- Dr. Mardani, 2013, *Hukum Perikatan di Indonesia*, Sinar Graika, Jakarta.
- Esterberg, 2015, *Macam-Macam Wawancara. dikutip dalam Sugiyono, Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta.

- Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 11, Tahun 2000 tentang kafalah, Depag RI, Al-Quran dan Terjemahannya, (Surabaya : Mahkota, 1989)
- I Ketut Oka Setiawan, 2016, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Institut Bankir Indonesia, *Konsep Produk dan Impelemntasi Operasional Bank Syari'ah*. (Jakarta : Djambatan, 2013)
- Jehani Libertus, 2007, *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian Dilengkapi Contoh-Contoh : Perjanjian Jual Beli, Perjanjian Sewa Menyewa, Perjanjian Pinjam Pakai, Perjanjian Pinjam Meminjam, Perjanjian Kerja, Perjanjian Franchise, Surat Kuasa*, Visimedia, Jakarta
- J. Supranto, 2003, *Metode Penelitian Hukum Dan Statistik*, PTRIneka Cipta, Jakarta
- Johny Ibrahim, 2008, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Surabaya: Bayumedia).
- Jasa Unggah Muliawan, 2014, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, Yogyakarta, Gava Medi
- John Rawls, 1995, *A Theory Of Justice*, Harvard University Press. Cambridge, Massachusetts, *Teori Keadilan, Dasar-dasar Filsafat Politik untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial dalam Negara*, terjemah Uzair Fauzan-Heru Prasetyo, Penerbit Pustaka Pelajar, Yogyakarta, Cetakan I, Mei 2006,
- Johannes Ibrahim, 2004, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum Dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 1004, *Cross Defaul & Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, PT Reika Aditama, Bandung.
- Koesparmono Irsan dan Armansyah, 2016, *Hukum Tenaga Kerja, Suatu Pengantar*, Cetakan Pertama, Erlangga, Jakarta
- Kartini Muljadi, 2010, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo, Jakarta

- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Margono, 2019, *Asas Keadilan, Kemanfaatan & Kepastian Hukum Dalam Putusan Hakim*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta.
- Muhammad Arya Azzurba, Skripsi: Kedudukan Buy Back Guarantee dalam Perjanjian Kredit Konstruksi, (Makassar: UNHAS, 2020).
- Maryanto Supriyono, 2021, *Buku Pintar Perbankan*, CV. Andi Offset. Yogyakarta.
- Mariam Darus Badrulzaman, *et.al*, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- M. Bahsan. 2008. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2016, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Neni Sri Imaniyanti, 2010, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Refika Aditama, Bandung .
- Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- \_\_\_\_\_, 2018, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana Pranada Media Group.
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.
- Rusdi Malik, (2000), *Penemu Agama Dalam Hukum*, Jakarta, Trisakti.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Galamania Indonesia.
- Radbruch Gustav, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Kohler Verlag, Stuttgart.
- R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, Intermasa
- Riduawan, 2006, *Metode & Teknik Penyusunan Tesis*, Alfabeta, Bandung
- Sutarno, 2015, *Aspek-Aspek Hukum Kredit Kepemilikan Rumah*, Bandung : Alfabeta

- Salim HS et.al, 2015, *penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta : PT. Rajawali Pers,
- \_\_\_\_\_, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali pers, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2014, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, PT. Sinar Grafika. Jakarta Timur.
- \_\_\_\_\_, 2014, *Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta
- Suteki, 2010, *Rekonstruksi Politik Hukum Hak Atas Air, Surya Pena Gemilang*, Malang.
- S. Margono, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1996).
- Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian : Teori Dan Analisa Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Simorangkir O.P., 1978, *Dasar-dasar dan mechanism perbankan*, Aksara Persada Indonesia, Jakarta.
- Sembiring Sentosa, 200, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung,
- Sofwah, Sri Soedewi Masjhoen, and Sri Soedewi, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*, BPHN Departemen Kehakiman RI, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 2002, *Hukum Adat Indoneisa*, Raja Grafindo Persada, Yogyakarta.
- Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 20, Intermasa, Jakarta.
- Rini, Setiana Eka, 2015 *Impelemntasi Nilai Demokrasi Pancasila Dalam Kegiatan KarangTaruna Karya Abadi di Desa Jepang Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus*, Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang.
- Usman Rachmadi, 2001, *Aspek- aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Wahbah Zuhaili, *al-fiqh al-Islami qa adillauhu*, (Beirut : Dar al-Fikr, 2002)

\_\_\_\_\_ al-Fiqh al-Islami wa Adilatuhu, (Beirut: dar a;-Fikr, 1989)

Yusuf Shofie; *Perlindungan Konsumen dan Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Zaini Zulfi Diane, 2011, *Independensi Bank Indonesia dan Penyelesaian Bank Bermasalah*, CV Keni Media, Bandung.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang otoritas Jasa Keuangan.

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

## **C. Karya Ilmiah**

Ariadin Nadjamuddin, “Aspek Hukum Akta Buy Back Guarantee dan Implikasinya Bagi Lembaga Perbankan”, *Jurnal Penelitian Hukum*, Volume 1 Nomor 3, Mei 2012, Makassar.

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

Ariadin Nadjamuddin, *Aspek Hukum Akta Buy Back Guarantee dan Implikasinya Bagi Lembaga Perbankan*, *Jurnal Penelitian Hukum*, Volume 1 Nomor 3, Mei 2012, Makassar, hal. 16

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

Daniel P.O’ Gorman, 2013, *Redefining Offer In Contract Law*, *Mississippi Law Journal* Vol. 82:6, p.2.

- 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.
- Mariam Darus Badruzaman, 2000, *Permasalahan Hukum Hak Jaminan Hukum Bisnis Vol. II*, Alumni, Bandung, hal. 12.
- 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*, Unisulla, 2018, Vol 5 No. 1.
- Siti Ummu Adillah, 2010, *Jurnal Hukum Kontrak*, Dosen Fakultas Hukum Unissula, Indonesia
- Yunesha Ratih Fitriani, 2017, “implementasi Subrogasi dengan Lastgeving sebagai Inatrumen Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah”, Tesis Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesian.
- 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”, *Kertha Semaya Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 7, No. 03 (2019), hal. 12-13.
- 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.
- Rezki Syahri Rahkmadi, 2019, Konsep dan Penerapan Sistem Jaminan Pada Lembaga Keuangan syariah, *Jurnal Madani SYari'ah*, Vol. 2 No.1, hal. 24-25.
- Umar Ma'ruf et al. Tinjauan Hukum Kedudukan dan Fungsi Notaris Sebagai Pejabat Umum dan Membuat Akta Otentik (Studi kasus Di Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang), *Jurnal Pembruan Hukum*, 2015, Vo. 2, No.3.

#### **D. Lain – Lain**

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengertian-ilegal-standing-idan-contohnya-lt581fe58c6c3ea/>, Diakses pada 7 Januari 2025, Pukul 20.34 WITA,

<https://id.wikipedia.org/wiki/Kredit#:~:text=Kredit%20adalah%20pemberian%20pinjaman%20atau,%2Dtunai%20dan%20berangsur%2Dangsur> Diakses pada 7 Januari 2025, Pukul 20.50 WITA,

<http://repository.stei.ac.id/1142/2/bab%203.pdf> Diakses pada tanggal      pada 7 Januari 2025, Pukul 21.00 WITA,

[https://id.wikipedia.org/wiki/Kota\\_Kendari](https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Kendari) Diakses pada 7 Januari 2025, Pukul 21.05 WITA ,

<https://peraturan.bpk.go.id/Details/46599/uu-no-7-tahun-1992> Diakses pada 7 Januari 2025, Pukul 21.25 WITA,

<https://ojk.go.id/id/regulasi/otoritas-jasa-keuangan/undang-undang/Pages/undang-undang-nomor-21-tahun-2011-tentang-otoritas-jasa-keuangan.aspx> Diakses pada 7 Januari 2025, Pukul 21.35 WITA,

<https://www.gramedia.com/literasi/wawancara/> Diakses pada 7 Januari 2025, Pukul 21.45 WITA,

<https://hukumproperti.com/risiko-atas-perjanjian-jual-beli-tanah-denganhak-membeli-kembali/> Diakses pada tanggal 6 januari 2025, Pukul 11.00 WITA,

<https://tafsirweb.com/1049-surat-al-baqarah-ayat-283.html> Diakses pada tanggal 6 januari 2025, pukul 20.00 WITA,

