# TINJAUAN YURIDIS JAMINAN PEMBELIAN KEMBALI SEBAGAI PERJANJIAN PELUNASAN UTANG DALAM PEMBERIAN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH

**SKRIPSI**

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat**
**Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:**
**Tania Ginta Br Barus**
**2206200541**




**FAKULTAS HUKUM**
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATRA UTARA**
**MEDAN**
**2026**

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM
Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567
http://hukum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan
Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# PENGESAHAN SKRIPSI

**JUDUL** : **TINJAUAN YURIDIS JAMINAN PEMBELIAN KEMBALI SEBAGAI PERJANJIAN PELUNASAN UTANG DALAM PEMBERIAN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

**NAMA** : **TANIA GINTA BR BARUS**

**NPM** : **2206200541**

**PRODI/BAGIAN** : **HUKUM / HUKUM PERDATA**

**Skripsi tersebut di atas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada Selasa, tanggal 15 September 2026.**

Dosen Penguji

| | | |
|---|---|---|
| **Dr. TENGKU ERWINSYAHBANA, S.H., M.Hum.** | **KHAIRIL AZMI NASUTION, S.H.L., M.A.** | **Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H.** |
| **NIDN: 0006076814** | **NIDN : 0105118503** | **NIDN:0030116606** |

**Disahkan oleh:**
**Dekan Fakultas Hukum UMSU**

**Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.**
**NIDN: 0118047901**

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM
Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567
http://hukum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# BERITA ACARA
# UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
# BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA 1

**Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Selasa, 15 September 2026, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:**

**MENETAPKAN**

| | | |
|---|---|---|
| **NAMA** | **:** | **TANIA GINTA BR BARUS** |
| **NPM** | **:** | **2206200541** |
| **PRODI/BAGIAN** | **:** | **HUKUM/HUKUM PERDATA** |
| **JUDUL SKRIPSI** | **:** | **TINJAUAN YURIDIS JAMINAN PEMBELIAN KEMBALI SEBAGAI PERJANJIAN PELUNASAN UTANG DALAM PEMBERIAN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH SKRIPSI** |

**Dinyatakan:**

**( A ) Lulus Yudisium dengan Predikat Istimewa**
**( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang**
**( ) Tidak Lulus**

**Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata.**

**PANITIA UJIAN**

| **Ketua** | **Sekretaris** |
|---|---|
| **Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H.** | **Benito Asdhie Kodiyat MS, S.H., M.H.** |
| **NIDN: 0118047901** | **NIDN: 0110128801** |

**ANGGOTA PENGUJI:**

1. **Dr. Tengku Erwinsyahbana, S.H., M.Hum.** 1. _____
2. **Khairil Azmi Nasution, S.H.L., M.A.** 2. _____
3. **Assoc. Prof. Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H.** 3. _____

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM
Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567
http://hukum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENETAPAN**
**HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM**
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

**Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Selasa, 15 September 2026, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:**

| | | |
|---|---|---|
| **NAMA** | : | **TANIA GINTA BR BARUS** |
| **NPM** | : | **2206200541** |
| **PRODI/BAGIAN** | : | **HUKUM/HUKUM PERDATA** |
| **JUDUL SKRIPSI** | : | **TINJAUAN YURIDIS JAMINAN PEMBELIAN KEMBALI SEBAGAI PERJANJIAN PELUNASAN UTANG DALAM PEMBERIAN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH SKRIPSI** |

**PENGUJI**
**: 1. Dr. TENGKU ERWINSYAHBANA, S.H., M.Hum / NIDN: 0116036701**
**: 2. KHAIRIL AZMI NASUTION, S.H.L., M.A./ NIDN: 0105118503**
**: 3. Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H / NIDN: 0030116606**

**Lulus,** dengan nilai **A**, predikat **Istimewa**

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (S.H.)

Ditetapkan di Medan
Tanggal, 15 September 2026

**PANITIA UJIAN**

| **Ketua** | **Sekretaris** |
|---|---|
| **Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.** | **BENITO ASDHIE KODIYAT MS, S.H., M.H.** |
| **NIDN: 0118047901** | **NIDN: 0110128801** |

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM
Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567
http://hukum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بسم الله الرحمن الرحيم

# BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

**Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:**

| | |
|---|---|
| **NAMA** | **: TANIA GINTA BR BARUS** |
| **NPM** | **: 2206200541** |
| **PRODI/BAGIAN** | **: HUKUM/HUKUM PERDATA** |
| **JUDUL SKRIPSI** | **: TINJAUAN YURIDIS JAMINAN PEMBELIAN KEMBALI SEBAGAI PERJANJIAN PELUNASAN UTANG DALAM PEMBERIAN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH SKRIPSI** |
| Dosen Pembimbing | : **Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H (NIDN. 0030116606)** |

**Selanjutnya layak untuk diujikan.**

**Medan, 12 September 2026**

**Panitia Ujian**

| **Ketua** | **Sekretaris** |
|---|---|
| **Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.** | **BENITO ASDHIE KODIYAT MS, S.H., M.H.** |
| **NIDN: 0118047901** | **NIDN: 0110128801** |

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM
Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567
http://hukum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan
Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بسم الله الرحمن الرحيم

# PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya saya bertanda tangan di bawah ini:

| | | |
|---|---|---|
| **NAMA** | : | **TANIA GINTA BR BARUS** |
| **NPM** | : | **2206200541** |
| **PRODI/BAGIAN** | : | **HUKUM / HUKUM PERDATA** |
| **JUDUL SKRIPSI** | : | **TINJAUAN YURIDIS JAMINAN PEMBELIAN KEMBALI SEBAGAI PERJANJIAN PELUNASAN UTANG DALAM PEMBERIAN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH** |

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri,kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, September 2026
Saya yang menyatakan




**TANIA GINTA BR BARUS**

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM
Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567
http://hukum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan
Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بسم الله الرحمن الرحيم

# KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

**NAMA** : **TANIA GINTA BR BARUS**
**NPM** : **2206200541**
**PRODI/BAGIAN** : **HUKUM / HUKUM PERDATA**
**JUDUL SKRIPSI** : **TINJAUAN YURIDIS JAMINAN PEMBELIAN KEMBALI SEBAGAI PERJANJIAN PELUNASAN UTANG DALAM PEMBERIAN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

**PEMBIMBING** : **Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H.**

| No | TANGGAL | MATERI BIMBINGAN | TANDA TANGAN |
|---|---|---|---|
| 1 | 23 November 2025 | Usulan Judul dan Pengesahan Dosen Pembimbing | |
| 2 | 12 Desember 2025 | Acc Judul Proposal | |
| 3 | 26 Januari 2026 | Acc Proposal | |
| 4 | 14 Februari 2026 | Seminar Proposal | |
| 5 | 01 maret 2026 | Konsultasi Bab I | |
| 6 | 4 juni 2026 | konsultasi skripsi Bab II - III | |
| 7 | 28 juni 2026 | konsultasi skripsi Bab I - IV | |
| 8 | 9 - Sep' 2026 | Sebab Kutlin. | |
| 9 | 10 Sep '2026 | Acc dijilkan & dijurbangale | |

Mahasiswa dengan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

**Diketahui**
**Dekan Fakultas Hukum**

**(Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H.)**
**NIDN: 0118047901**

**Dosen Pembimbing**

**(Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H.)**
**NIDN: 0030116606**

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM
Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567
http://hukum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan
Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بسم الله الرحمن الرحيم

# LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

| | | |
|---|---|---|
| **NAMA** | : | **TANIA GINTA BR BARUS** |
| **NPM** | : | **2206200541** |
| **PRODI/BAGIAN** | : | **HUKUM / HUKUM PERDATA** |
| **JUDUL SKRIPSI** | : | **TINJAUAN YURIDIS JAMINAN PEMBELIAN KEMBALI SEBAGAI PERJANJIAN PELUNASAN UTANG DALAM PEMBERIAN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH** |

**Disetujui Untuk Disampaikan Kepada**
**Panitia Ujian Skripsi**

**Medan, 9 September 2026**

**Pembimbing**

**(Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H.)**
**NIDN: 0030116606**

## ABSTRAK

# TINJAUAN YURIDIS JAMINAN PEMBELIAN KEMBALI SEBAGAI JAMINAN PELUNASAN UTANG DALAM PEMBERIAN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH

**Tania Ginta Br Barus**
**NPM : 2206200541**

Jaminan pembelian kembali atau yang sering disebut *Buy Back Guarantee* merupakan perjanjian tambahan (accesoir) yang mengikat para pihak penjamin yaitu antara bank dan pengembang sebagai bentuk mitigasi risiko kredit khususnya sebelum jaminan kebendaan berupa Hak Tanggungan terpasang secara sempurna dan di mana developer menyatakan kesanggupan untuk membeli kembali objek rumah yang di biayai kredit pemilikan rumah apabila debitur melakukan wanprestasi. Dengan adanya perjanjian ini, bank memperoleh kepastian bahwa kredit yang di salurkan dapat dilunasi melalui mekanisme jaminan pembelian kembali oleh developer. Keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada debitur, sehinnga debitur tersebut tidak menyanggupi pembayaran kredit pemilikan rumah. Selanjutnya dalam pasal 1519 KUHPerdata yang berbunyi: "mengatur ha penjual (developer) untuk membeli kembali barang yang dijualnya, yang dijadikan dasar hukum developer melunasi utang debitur macet ke bank". Dengan demikian penulis tertarik untuk meninjau lebih lanjut tentang keadaan seperti apa sehingga debitur dapat dikatakan wanpretasi dan dikatakan jaminan pembelian kembali sebagai jaminan pelunasan utang dalam pemberian fasilitas.

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian hukum normatif. Metode penelitian hukum normatif ini metode penelitian yang berfokus pada kajian terhadap norma-norma atau kaidah-kaidah hukum yang berlaku dan pendekatan perundang-undangan serta pendekatan konseptual. Data yang digunakan adalah data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian ini bahwa Jaminan Pembelian Kembali sebagai Ketentuan dalam perjanjian kerja sama antara bank dan pengembang membeli kembali objek kredit pemilikan rumah apabila debitur mengalami gagal bayar atau wanprestasi. Dalam praktiknya, perlindungan hukum terhadap debitur masih relatif lemah karena debitur tidak seelalu menjadi pihak dalam jaminan pembelian kembali. Oleh karena itu, diperlukan pengaturan yang lebih jelas guna memberikan kepastian hukum serta keseimbbangan perlindungan antara bank, developer, dan debitur



**Kata Kunci : Jaminan Pembelian Kembali, Kredit Pemilikan Rumah, Hak Tanggungan**

## KATA PENGANTAR

*Assalamua'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyanyang atas segala Rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi ini merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudulkan **Tinjauan Yuridis Jaminan Pembelian Kembali Sebagai Perjanjian Pelunasan Utang Dalam Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah.**

Penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini masih terdapat kekurangan dan kelemahan seharusnya ada perbaikan dimasa yang akan datang, karena ilmu dan pengetahuan yang penulis miliki tidak sebanding dengan lautan ilmu yang Allah SWT miliki. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan oleh penulis untuk perbaikan dalam menyusun sebuah karya ilmiah yang lebih baik.

Dengan selesainya skripsi ini perkenankanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak **Prof. Dr. Arkim., M.Pd** atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. **Dr. Zainuddin, S.H,. M.H** atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil

Dekan III Ibu **Dr. Atikah Rahmi, S.H.,M.H.**

Ucapan terimakasih yang tulus dari lubuk hati terdalam kepada Ibu **Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H** selaku dosen pembimbing penulis. Terimakasih kepada Ibu yang telah membimbing penulis dengan pertanyaan-pertanyaan yang menggugah, dan mendorong penulis untuk berpikir lebih kritis. Terima kasih atas waktu, energi, dan kebijaksanaan yang telah bapak curahkan. Pengaruh positif bapak akan selalu terpatri dalam perjalanan akademis dan kehidupan saya. Penulis berharap bapak sehat selalu dan panjang umur karena mahasiswa selanjutnya harus merasakan bahagianya penulis menemui dosen pembimbing seperti ibu.

Pada kesempatan ini, penulis akan menyampaikan rasa Syukur dan rasa hormat serta penghargaan setinggi-tingginya diberikan kepada ayahanda Idris Barus. Terima kasih kepada papa saya yang telah menguliahkan saya dan telah mendukung saya dalam segala hal. Memberikan semangat disetiap harinya juga memberikan banyak arahan untuk kedepannya agar bisa membanggakan papa dan berguna untuk orang lain. Saya hanya dapat mengungkapkan terima kasih kepada papa saya tercinta karena juga mengikuti semua keinginan saya untuk masa depan saya. Saya berjanji tidak akan mengecewakan papa, dan akan selalu membuat papa bangga dan Alm. Ibunda saya Anna Tresia. Terima kasih kepada mama saya yang juga selalu memberikan motivasi dan selalu mendukung setiap proses anaknya. Yang melakukan apapun dan menuruti setiap kemauan tentang perkuliahan. Pengorbanan mama tidak akan pernah terbalaskan, juga kasih sayang serta doa yang mama berikan disetiap harinya. Doa mama yang selalu menginginkan yang terbaik buat anaknya. Doa yang mama berikan untuk

kehidupan yang lebih baik , suatu hari saya akan membuat mama dan papa bangga akan kesuksesan saya.

Terima kasih kepada diri saya sendiri Tania Ginta Br Barus, yang sudah bertahan sejauh ini untuk menjalani kehidupan terutama kehidupan diperkuliahan disertai dengan doa dan dukungan dari kedua orang tua saya untuk semangat dan selalu memberikan motivasi kepada setiap hari dimanapun dan kapanpun.

Terima kasih kepada sahabat-sahabat saya yang selalu ada buat saya, saling memberikan semangat dalam situasi dan keadaan apapun dari awal perkuliahan kita hingga sampai detik ini. Semoga setelah perkuliahan ini kita bisa menjadi seseorang yang sukses dan membanggakan buat diri sendiri dan kedua orang tua kita. Kepada Hanna, dan Santika Terima Kasih.

Terima kasih kepada teman-teman seperjuangan saya selama perkuliahan kita berlangsung untuk saling support satu sama lain kepada Alfi Aqila Naswa, Amey Charunisa, Medelin Lubis, Thariq Athila, Muhammad Bahagia, Fahrezi Arfa, Bintang Athalla, Rifki Adrian, M. Alfan, M. Arif Suleman Terima kasih

Dan yang terakhir untuk orang istimewa dalam kehidupan saya, terima kasih kepada Toti Septian Wijaya.

## DAFTAR ISI

**KATA PENGANTAR** ..... ii

**ABSTRAK** ..... 1

**DAFTAR ISI** ..... 1

**BAB I : PENDAHULUAN** ..... 1

A. Latar Belakang ..... 1

1. Rumusan Masalah ..... 8

2. Tujuan Penelitian ..... 8

3. Manfaat Penelitian ..... 9

B. Definisi Operasional ..... 9

C. Keaslian Penelitian ..... 12

D. Metode Penelitian ..... 16

1. Jenis Penelitian ..... 16

2. Sifat Penelitian ..... 16

3. Pendekatan Penelitian ..... 16

4. Sumber Data ..... 16

5. Teknik Pengumpulan Data ..... 18

6. Analisis Data ..... 18

**BAB II : TINJAUAN PUSTAKA** ..... 20

A. Hukum Perjanjian ..... 20

B. Perlindungan Jaminan Pembelian Kembali ..... 27

C. Hukum Jaminan ..... 32

**BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN** ..... 44

A. Kepastian Hukum Kedudukan para Pihak Pada Perjanjian Jaminan Pembelian Kembali Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Pembelian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah..... 44

B. Tanggung Jawab Para Pihak Pada Jaminan Pembelian Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Kredit Pemilikan Rumah ..... 54

*C.* Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Jaminan Pembelian Kembali Pada Kredit Pemilikan Rumah Terutama Terkait Wanprestasi Debitur Dan Kewajiban Developer Untuk Membeli Kembali Rumah . 67

**BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN** ..... 78

A. KESIMPULAN ..... 78

B. SARAN ..... 79

**DAFTAR PUSTAKA**……..79

# BAB I
# PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang memiliki aspek sosial, ekonomi, dan hukum. Kodart manusia adalah menjadi mahkluk sosial, sudah umum manusia bergantung pada satu dan lainnya. Hal ini dilakukan dalam rangka pemenuhan kebutuhan atau kepentingan pribadi.[1]Dalam konteks pemenuhan kebutuhan tempat tinggal, tidak semua masyarakat memiliki kemampuan finansial untuk membeli rumah secara tunai. Kondisi tersebut mendorong berkembangnya berbagai skema pembiayaan perumahan, salah satunya melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang disediakan oleh lembaga perbankan. Melalui fasilitas ini, masyarakat dapat memperoleh akses kepemilikan rumah dengan sistem pembayaran secara bertahap sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati antara debitur dan bank.

KPR menjadi instrumen strategis yang menjembatani kepentingan masyarakat sebagai konsumen perumahan dengan kepentingan bank sebagai lembaga intermediasi keuangan. Seiring dengan meningkatnya penyaluran KPR, bank dihadapkan pada risiko gagal bayar (credit risk) yang berpotensi menimbulkan kredit bermasalah (non-perfoming loan). Oleh karena itu bank di tuntut untuk menerapkan prinsip kehati-hatian (prudential bank principle) dalam setiap pemberian kredit.

Perjanjian kredit merupakan instrumen hukum yang lazim digunakan dalam hubungan keuangan antara kreditur dan debitur. Namun, dalam praktik,

[1] Pamela Tri Hitayana dkk. 2024. *Peran Interpretator Perumusan Akta Van Dading Pada Proses peradilan*. Jawa Tengah: Penerbit NEM, halaman 1.

kreditur dan debitur, kreditur kerap menghadapi risiko wanprestasi dari debitur, terutama ketika jaminan tidak cukup atau proses eksekusi tidak efektif, salah satu bentuk hubungan hukum yang paling umum dalam praktik pembiayaan, baik di sektor perbankan maupun non-bank.[2] Dalam praktik perbankan, penerapan prinsip kehati-hatian dilakukan antara lain dengan mensyaratkan adanya jaminan pelunasan utang. Jaminan tersebut berfungsi sebagai alat pengaman bagi bank untuk memperoleh pelunasan piutang apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Bank sebagai salah satu lembaga keuangan yang paling penting dan besar peranannya dalam kehidupan perekonomian masyarakat, di mana dalam menjalankan peranannya, bank bertindak sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit, dan jasa-jasa lainnya. Sebagaimana dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan "*Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya"*[3]

Sistem hukum Indonesia telah mengenal berbagai bentuk jaminan kebendaan yang diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan, seperti hak tanggungan atas tanah dan fidusia atas benda bergerak. Jaminan-jaminan tersebut memberikan kedudukan yang diutamakan (preferent) kepada kreditur serta memiliki kekuatan eksekutorial yang jelas.

---

[2] Inggrid Kusuma Dewi, Muhammad Arifin, Ida Nadirah, (2025). "Perlindungan Hukum Kreditur Dalam Perjanjian Kredit". *SANKSI*. No 1, halaman 115.

[3] Michael Willy Chandra, Sutiarnoto, Ida Nadirah, (2020). "Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Melalui Pelaksanaan Pelelangan Aset Debitur Oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Medan". *DELEGALATA: Jurnal Ilmu Hukum*. Vol 5. No 2, halaman 2.

Jaminan Pembelian Kembali merupakan perjanjian tambahan (accessoir) yang mengikat pihak penjamin untuk memenuhi kewajibannya apabila debitur wanprestasi, terdapat dalam Al-Qur'an, sesuai dengan wahyu Allah dalam QS. Al- Maidah ayat 1, yang isinya:

أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرُمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya "Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji (akad-akad). Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah)".[4]

Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki." Jadi bisa di tarik kesimpulan memerintahkan orang beriman untuk memenuhi janji-janji (akad), menghalalkan binatang ternak kecuali yang dijelaskan (bangkai, darah, dll.), serta melarang berburu saat ihram, menegaskan bahwa Allah menetapkan hukum sesuai kehendak-Nya. Ayat ini menekankan pentingnya menepati perjanjian dan memilih yang halal, termasuk dalam konteks transaksi, serta menjelaskan hukum Allah yang Maha Adil".

Jaminan pembelian kembali dipandang sebagai solusi yang efisien bagi bank dan developer. Bank memperoleh jaminan tambahan atas kredit yang disalurkan, sementara developer mendapatkan kemudahan pemasaran unit rumah karena proyek perumahan dinilai lebih "bankable". Skema ini juga memungkinkan bank untuk memperluas penyaluran kredit properti tanpa harus menanggung risiko kredit secara penuh. Namun demikian, efektivitas ekonomi

[4] Nuonline, Surat Al-Maídah Ayat 1: Arab, Latin, Terjemahan dan Tafsiran ayatnya, melalui https://quran.nu.or.id/al-maidah/1, diakses pada tanggal 28 April 2026, Pukul 13.45 WIB.

tersebut tidak selalu diikuti dengan kepastian hukum yang memadai.

Sudut pandang hukum perdata, jaminan pembelian kembali merupakan perjanjian yang lahir dari asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Akan tetapi, kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh ketentuan bahwa perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Apabila salah satu unsur tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat batal demi hukum atau dapat dibatalkan.[5]

Permasalahan muncul ketika garansi pembelian kembali diposisikan sebagai jaminan pelunasan utang. Dalam doktrin hukum jaminan, jaminan pelunasan utang seharusnya memberikan kepastian hukum dan kemudahan eksekusi bagi kreditur. Namun, garansi pembelian kembali tidak secara eksplisit diatur dalam sistem jaminan kebendaan Indonesia. Literatur hukum jaminan menyebutkan bahwa jaminan pembelian kembali lebih dekat dengan konsep jaminan perorangan atau penanggungan (borgtocht), di mana pihak ketiga menjamin pelaksanaan kewajiban debitur. Berbeda dengan hak tanggungan, jaminan perorangan tidak memberikan hak kebendaan dan tidak serta- merta memberikan hak preferen kepada kreditur.

Pada praktiknya, tidak semua dapat dibuat AJB dengan pengikatan sertifikat Hak Tanggungan karena beberapa persyaratan untuk AJB belum terpenuhi. Sehingga tidak ada jaminan tambahan kepada bank untuk memberikan

[5] Subekti, 2021, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, halaman 17.

kredit.[6] dapat langsung dibuat AJB dan dibebani Hak Tanggungan karena masih terdapat persyaratan yang belum terpenuhi, seperti sertipikat pecahan yang belum terbit atau kewajiban pajak yang belum diselesaikan. Akibatnya, bank belum memperoleh jaminan yang memadai untuk pemberian kredit. Untuk mengatasi hal tersebut, bank dan developer umumnya menggunakan perjanjian buy back guarantee. Istilah ini tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan, melainkan berkembang dalam praktik bisnis. Dalam konteks KPR, buy back guarantee merupakan jaminan dari developer untuk membeli kembali rumah yang telah dijual kepada konsumen apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya kepada bank.

Praktik di perbankan, perjanjian jaminan pembelian kembali biasanya dijalankan untuk debitur yang gagal bayar angsuran berturut- turut 3 (tiga) sampai dengan 6 (enam) bulan sebelum AJB dan APHT/SKMHT ditandatangani oleh debitur. Kemudian, developer akan menyelesaikan total outstanding kredit debitur, dan seketika itu konsekuensi hukumnya adalah pemindahan semua hak bank seperti yang tertara pada akta Perjanjian Kredit dan pemindahan jaminan kepada developer.[7]

KPR, bank dan pengembang (developer) biasanya menjalin kerjasama dengan membuat perjanjian tertentu. Salah satu isi perjanjian tersebut adalah bahwa pengembang bersedia untuk membeli kembali unit rumah yang telah terjual kepada konsumen. Hal ini dilakukan sebagai bagian dari prinsip kehati-hatian

[6] N. Syafiqah. (2023). “Eksistensi Perjanjian Buy Back Guarantee dalam Pembelilan Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ”. *UNES LAW REVIEW*. Vol 6 No. 2, halaman. 3

[7] Dona, B, (2016).”Buy Back Guarantee dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer di Indonesia”. *Media.Neliti: Privat Law.* No 2, halaman 80.

dalam memberikan fasilitas KPR, sehingga bank memiliki jaminan tambahan terkait pengembalian kredit yang telah disalurkan kepada konsumen.[8]

Sengketa mengenai keabsahan pengalihan piutang KPR (cessie/subrogasi) dari bank kepada pengembang tanpa keterlibatan debitur serta keberlakuan klausul-klausul PPJB yang dianggap merugikan konsumen. Salah Satu Contoh Yaitu Perkara Nomor 722/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel berawal dari pembelian rumah oleh Arianto (Penggugat) di kawasan Serenia Hills, Lebak Bulus, Jakarta Selatan, dari PT Inti Gria Perdana (Tergugat II) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tahun 2012. Untuk melunasi sebagian harga rumah, Penggugat memperoleh fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari PT Bank CIMB Niaga Tbk (Tergugat I) sebesar Rp2,455 miliar pada tahun 2013.

Penggugat mengalami kesulitan membayar cicilan KPR akibat menurunnya usaha pertambangan batu bara. Penggugat menilai Bank CIMB Niaga melakukan pengalihan piutang KPR kepada PT Inti Gria Perdana melalui Akta Subrogasi tanpa pemberitahuan dan keterlibatannya, sehingga merugikan haknya sebagai debitur. Selain itu, Penggugat juga menggugat beberapa klausul PPJB yang dianggap tidak adil karena memungkinkan pengakhiran perjanjian dan pengambilalihan rumah oleh pengembang. Oleh karena itu, Penggugat meminta pengadilan membatalkan akta subrogasi, mengembalikan hubungan kredit seperti semula, dan membatalkan klausul-klausul PPJB yang merugikan.

Perspektif hukum perbankan, penggunaan garansi pembelian kembali juga harus selaras dengan prinsip tata kelola perbankan yang baik (*good*

[8] Dominika, & Retno W, (2017).”Perjanjian Beli Kembali (*Buy Back Guarantee*) Yang Dibuat Antara Pengembang Dan Bank Dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet”. *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan*. No. 2, halaman 5.

*corporate governance*) dan ketentuan pengawasan perbankan oleh Otoritas Jasa Keuangan. Bank wajib memastikan bahwa setiap skema mitigasi risiko kredit tidak melanggar ketentuan hukum dan tidak merugikan nasabah.

Perbankan di Indonesia mempunyai tujuan yang strategis dan tidak berorientasi ekonomis tetapi juga non ekonomis mencakup stabilitas nasional dalam kehidupan di masyarakat yang menunjang pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan rakyat.[9]

Ketidakjelasan kedudukan hukum jaminan pembelian kembali berpotensi menimbulkan sengketa hukum yang tidak hanya merugikan debitur, tetapi juga dapat mencederai kepercayaan publik terhadap sektor perbankan. Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa memiliki peran yang signifikan dalam praktik pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah, namun masih menyisakan berbagai persoalan yuridis yang mendasar. Oleh karena itu, diperlukan suatu penelitian hukum yang komprehensif untuk mengkaji kedudukan jaminan pembelian kembali sebagai jaminan pelunasan utang dalam pemberian fasilitas KPR menurut hukum positif Indonesia, baik ditinjau dari aspek hukum perjanjian, hukum jaminan, hukum perbankan, maupun perlindungan hukum bagi debitur.

[9] Andi Chandra, dkk. 2024. *Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: Prenada Media, Halaman 8-9.

**1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

a. Bagaimana Kepastian Hukum Kedudukan Para Pihak Pada Perjanjian Jaminan Pembelian Kembali Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Pembelian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah?
b. Bagaimana Tanggung Jawab Para Pihak Pada Jaminan Pembelian Kembali Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Kredit Pemilikan Rumah?
c. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Jaminan Pembelian Kembali Pada Kredit Pemilikan Rumah Terutama Terkait Wanprestasi Debitur Dan Kewajiban Developer Untuk Membeli Kembali Rumah?

**2. Tujuan penelitian**

Adapun tujuan penelitian yang ingin penulis tuju dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

a. Untuk mengetahui Kepastian Hukum Kedudukan Para Pihak Pada Perjanjian Jaminan Pembelian Kembali Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Pembelian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah.
b. Untuk mengetahui Tanggung Jawab Para Pihak Pada Jaminan Pembelian Kembali Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Kredit Pemilikan Rumah Hukum.
c. Untuk mengetahui Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Jaminan Pembelian Kembali Pada Kredit Pemilikan Rumah Terutama

Terkait Wanprestasi Debitur Dan Kewajiban Developer Untuk Membeli Kembali Rumah.

**3. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

a. **Secara teoritis,** sebagai bahan kajian bagi ilmu pengetahuan hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan dan perbankan, serta dapat dijadikan *referensi* bagi penelitian selanjutnya mengenai Tinjauan Yuridis Jaminan Pembelian Kembali Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Pemberian Fasililtas Kredit Pemilikan Rumah.

b. **Secara praktis**, adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian bagi masyarakat dan khususnya untuk penulis sendiri tentang Tinjauan Yuridis Jaminan Pembelian Kembali Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Pemberian Fasililtas Kredit Pemilikan Rumah.

## B. Definisi Operasional

Guna memberikan gambaran yang lebih jelas serta menghindari penafsiran ganda terhadap penelitian ini, maka dibuat definisi operasional agar tidak terjadi pemaknaan ganda dalam penelitian. Definisi operasional dalam penelitian ini adalah :

1. Hukum Perjanjian

Secara operasional, hukum perjanjian adalah keseluruhan kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang sepakatt untuk menimbulkan akibat hukum tertentu, khususnya dalam bidang perikatan.

Hukum perjanjian di Indonesia bersumber utama dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Buku III tentang perikatan. Hukum perjanjian tidak hanya mengatur pembentukan perjanjian, tetapi juga pelaksanaan, akibat hukum dari pelaksanaan atau pelanggaran perjanjian dan dimaknai sebagai dasar hukum yang mengatur sahnya suatu perjanjian, hak dan kewajiban para pihak, serta akibat hukum dari pelaksanaan atau pelanggaran.

2. Perlindungan jaminan pembelian kembali

Perlindungan jaminan pembelian kembali adalah perjanjian yang dibuat antara bank sebagai kreditur dengan pengembangan (developer), di mana pengembang memberikan jaminan berupa kesanggupan untuk membeli kembali objek rumah yang dibiayai melalui fasilitas Kredit Pemiliikan Rumah (KPR) apabila debitur melakukan wanprestasi. Jaminan umum ini terjadi atas seluruh harta kekayaan dari debitur. Dasar hukumnya adalah ketentuan dalam KUH Perdata Pasal 1131 yang mengatakan bahwa setiap harta bergerak atau tidak bergerak debitur dengan beberapa pengecualian berlaku sebagai jaminan utang bagi utang utang yang dibuatnya. Dalam penelitian ini, jaminan pelunasan utang yang bersifat kontraktual dan lahir dari asas kebebasan berkontrak, serta tidak termasuk dalam jaminan kebendaan yang secara tegas di atur dalam perundang-undangan Indonesia.

3. Hukum Jaminan

Hukum jaminan senantiasa berkaitan dengan hukum ekonomi (economic law), karena perkembangan di bidang ekonomi, terutama pada sektor industri, perdagangan, perseroan, pengangkutan dan lain-lain, membutuhkan adanya dana. Penyediaan dana oleh lembaga keuangan bank maupun lembaga keuangan bukan

bank (LKBB) untuk kegiatan embangunan membutuhkan adanya pengamanan bagi pengembalian dan yang diluncurkan tersebut.[10] Hukum jaminan secara operasional adalah keseluruhan ketentuan hukum yang mengatur tentang jaminan atas suatu utang, baik berupa benda maupun perorangan, yang bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan bagi kreditur dalam pelunasan utang debitur, yang mencakup berbagai bentuk jaminan seperti jaminan kebandaan (hak tanggungan, fidusia, gadai), dan jaminan perorangan (borgtocht). Hukum jaminan di Indonesia berkembang dari ketentuan KUHPerdata dan diperkuat oleh peraturan khusus seperti Undang-Undang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Fidusia. Singkatnya hukum jaminan berfungsi sebagai instrumen pengaman kredit yang memberikan hak preferen kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan lebih dahulu dibanding kreditur lainnya apabila debitur wanprestasi.

4. Jaminan Pelunasan Utang

Jaminan pelunasan utang adalah suatu bentuk pengikatan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai sarana untuk menjamin terpenuhinya kewajiban pembyaran utang. Jaminan ini dapat berupa benda bergerak, benda tidak bergerak, maupun jaminan personal. Jaminan pelunasan utang berfungsi untuk memberikan rasa aman kepada kreditur bahwa utang yang diberikan akan dilunasi, serta memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan apabila terjadi wanprestasi. Dalam konteks praktik perbankan, jaminan pelunasan utang menjadi syarat penting dalam pemberiann kredit berkaitan dengan prinsip kehati-hatian (prudential banking principle).

5. Kredit Kepemilikan Rumah

[10] Ronald Saija, 2025, *Pengantar Hukum jaminan dalam Dimensi Pailit*, Yogyakarta:Deepublish, halaman 4.

Kepemilikan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah salah satu bentuk dari kredit konsumer yang dikenal pula dengan nama "housing loan". Pemberian fasilitas ini untuk konsumen yang memerlukan papan, digunakan untuk kepentingan pribadi, keluarga atau rumah tangga, tidak ditujukan untuk yang bersifat komersial dan tidak memiliki pertambahan nilai barang dan jasa di masyarakat[11]. Rumah (KPR) adalah. Fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada masyarakat untuk membeli atau memiliki rumah dengan sistem pembayaran angsuran dalam jangka waktu tertentu. Dalam pelaksanaanya, KPR merupakan perjanjian kredit antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur, yang disertai dengan jaminan berupa objek rumah itu sendiri yang dibebani hak tanggungan. KPR tidak hanya memiliki aspek perbankan, tetapi juga melibatkan aspek hukum perjanjian dan hukum jaminan, karena adanya hubungan kontraktual dan pengikatan jaminan, selain itu KPR juga tunduk pada prinsip kehati-hatian dan perlindungan konsumen.

## C. Keaslian Penelitian

Persoalan pemenuhan jaminan pembelian kembali bukanlah merupakan hal baru yang terjadi di masyarakat. Oleh karenanya, penulis meyakini telah banyak peneliti- peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang persoalan pemenuhan sebagai jaminan pelunasan utang dalam pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah menurut hukum positif sebagai tajuk dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui searching via internet maupun penulusurn kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian

[11] Johannes Ibrahim Kosasih, 2021, *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit dalam Kredit Bank*, Semarang:Sinar Grafika, halaman 239.

yang sama dengan tema dan pokok pembahasan yang penulis teliti terkait.“Tinjauan Yuridis Jaminan Pembelian Kembali Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Pemberian Fasililtas Kredit Pemilikan Rumah”. Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Skripsi Farhan Azmi Ekta Putra, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Tahun 2019 yang berjudul “Pelaksanaan tentang Eksekusi *Buy Back Guarantee* antara Bank Dengan Developer Dalam Kerjasama Pemilikan KPR” Dalam penelitian ini lebih menekankan hukum primer terdiri dari wawancara, observasi dan hasil dokumentasi di Bank BNI, bahan hukum sekunder terdiri dari pustaka yang meliputi buku-buku, artikel, dan dokumen-dokumen, serta internet yang berkaitan dengan Peraturan Perbankan, Serta yang membedakannya penelitian ini dengan penelitian yang saya jalankan terlektak pada isinya yang dimana penelitian ini lebih menitikberatkan kepada pelaksanaan *Buy Back Guarantee* pada perjanjian kerjasama antara Developer dengan Bank BNI
2. Skripsi Muhammad Arya Azzurba, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Tahun 2020 yang berjudul “Kedudukan *Buy Back Guarantee* dalam Perjanjian Kredit Kontruksi” Dalam penelitian ini lebih menekankan bentuk tanggung jawab developer dan perlindungan nasabah dalam buy back guarantee, sedangkan penilitan saya lebih menitikberatkan kepada buy back guarantee sebagai jaminan pelunasan utang.
3. Skrisi Lesbri Krismon Selansi, Fakultas Hukum, Universitas Tanjung Pura Pontianak, Tahun 2022 yang berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama

Antara PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk Dengan PT. Tiga Bangun Utama Dalam Hal *Buy Back Guarantee* di Kabupaten Ketapang". Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang saya jalankan terletak pada jenis penelitian, yang dimana penelitian ini menggunakan jenis penelitian *Field Research,,* yaitu penelitian lapangan yang melibatkan peninjauan langsung ke lokasi untuk mengumpulkan data yang relevan terkait penelitian tersebut. Sedangkan penelitian yang saya jalankan menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yang lebih mengedepankan kepada studi kepustakaan atau membaca literatur- literatur terkait penelitian yang dijalankan oleh peneliti.

Berdasarkan ketiga penelitian yang sudah dijabarkan di atas, ditemukan beberapa perbedaan yang membedakan penelitian di atas dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Dalam penilitian penulis menitikberatkan pada jaminan pembelian kembali sebagai jaminan pelunasan utang dalam pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah menurut hukum positif. Serta peneliti menggunakkan jenis penelitian yuridis normatif, yang lebih mengedepankan kepada studi kepustakaan atau membaca literatur-literatur terkait penelitian yang dijalankan oleh peneliti.

4. Skripsi Muhammad Arya Azzurba, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Tahun 2020 yang berjudul "Kedudukan *Buy Back Guarantee* dalam Perjanjian Kredit Kontruksi" Dalam penelitian ini lebih menekankan bentuk tanggung jawab developer dan perlindungan nasabah dalam buy back guarantee, sedangkan penilitan saya lebih menitikberatkan kepada buy back guarantee sebagai jaminan pelunasan utang.

5. Skrisi Lesbri Krismon Selansi, Fakultas Hukum, Universitas Tanjung Pura Pontianak, Tahun 2022 yang berjudul "Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Antara PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk Dengan PT. Tiga Bangun Utama Dalam Hal *Buy Back Guarantee* di Kabupaten Ketapang". Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang saya jalankan terletak pada jenis penelitian, yang dimana penelitian ini menggunakan jenis penelitian *Field Research,,* yaitu penelitian lapangan yang melibatkan peninjauan langsung ke lokasi untuk mengumpulkan data yang relevan terkait penelitian tersebut. Sedangkan penelitian yang saya jalankan menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yang lebih mengedepankan kepada studi kepustakaan atau membaca literatur- literatur terkait penelitian yang dijalankan oleh peneliti.

Berdasarkan ketiga penelitian yang sudah dijabarkan di atas, ditemukan beberapa perbedaan yang membedakan penelitian di atas dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Dalam penilitian penulis menitikberatkan pada jaminan pembelian kembali sebagai jaminan pelunasan utang dalam pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah menurut hukum positif. Serta peneliti menggunakkan jenis penelitian yuridis normatif, yang lebih mengedepankan kepada studi kepustakaan atau membaca literatur-literatur terkait penelitian yang dijalankan oleh peneliti.

## D. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normative yaitu penelitian terhadap asas-asas hukum.[12] Penelitian hukum normatif meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah, dan peraturan perundangan, putusan pengadilan serta doktrin (ajaran).

**2. Sifat Penelitian**

Yang digunakan dalam menyelesaikan penelitian ini adalah deskriptif, yaitu bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum yang merupakan data sekunder dengan data primer yang diperoleh dilapangan. Penelitian hukum bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat.

**3. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan *(statute approach)* yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang ditangani yang berhubungan dengan jaminan pembelian kembali.

**4. Sumber Data**

Dalam jenis penelitian hukum normatif ini bahan pustaka merupakan data dasar atau data pokok yang dalam ilmu penelitian digolongkan sebagai data sekunder. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari:

---

[12] Bambang Sunggono, 2018, *Metodologi Penelitian Hukum,* Jakarta: Raja Grafika Persada, halaman 184.

a. Data yang bersumber dari Hukum Islam, yaitu Data yang bersumber dari Hukum Islam, yaitu Al-Quran terdapat dalam Surah As-Sunnah terdapat dalam Surah al-Maidah ayat 1 dan Haddits (Surah Rasul). Data yang bersumber dari hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan.
b. Data sekunder, ialah data yang berasal dari perpustakaan yang memberikan informasi mengenai bahan primer, data data ini antara lain:
    1) Bahan hukum primer yaitu Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No 10 Tahun. 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor. 1 Tahun. 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan.
    2) Bahan hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer berupa karya ilmiah, jurnal, buku, dan lain sebagainya yang berhubungan dengan Peraturan Perbakan yang diajukan sesuai dengan judul Skripsi.
    3) Bahan hukum Tersier yaitu berupa bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, internet, bahan bahan perkuliahan dan lain sebagainya yang mempunyai hubungan dengan judul penelitian ini.

**5. Alat Pengumpulan Data**

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan studi kepustakaan *(library research)* baik itu dilakukan secara langsung yang bersumber dari buku-buku dan literature lain dan dilakukan secara searching meliputi media internet yang kemudian data-data yang diperoleh tersebut akan dijadikan dasar pedoman atau acuan dalam menganalisis tersebut, pastinya metode yang digunakan dalam menganalisis ialah dengan menggunakan analisis kualitatif, yaitu memaparkan data secara keseluruhan yang dinyatakan secara baik, lengkap, jelas, sistematis, akurat, dan efektif.

**6. Analisis Data**

Analisis Data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap hukum jaminan. bahan hukum dikumpulkan maka tahapan selanjutnya adalah melakukan pengolahan data yang dilakukan secara sistematis yang kemudian selanjutnya dapat dianalisis. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, Metode ini bertujuan memberi gambaran yang mendalam dan jelas tentang bagaimana jaminan pembelian kembali sebagai jaminan terlaksana nyata di kehidupan masyarakat, termasuk kendala dan implementasinya, sehingga hasil analisis tidak hanya memaparkan fakta tetapi juga memberikan pemahaman kritis berdasarkan teori dan aturan hukum yang relevan. Analisis Data menguraikan tentang bagaimana memamfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan hukum jaminan sebagai penelitian.[13]

[13] Edy Soni, dkk, 2025, *Metode Penelitian Hukum: pendekatan, teknik, dan aplikasi*, Padang:GitaLentera, halaman 73..

# BAB II

# TINJAUAN PUSTAKA

## A. Tinjauan Umum tentang Hukum Perjanjian

Hukum perjanjian di Indonesia merupakan pilar fundamental dalam tatanan hukum perdata yang pengaturannya secara substantif terkodifikasi dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya dari Pasal 1313 hingga Pasal 1351. Secara teoretis, perjanjian didefinisikan sebagai suatu perbuatan hukum di mana satu pihak atau lebih mengikatkan diri terhadap satu pihak atau lebih, yang menciptakan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban timbal balik yang harus dipenuhi oleh para pihak tersebut.[14]

Dinamika hukum perjanjian ini sangat dipengaruhi oleh asas-asas yang menjadi fondasi utama, yakni asas kebebasan berkontrak yang termuat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, di mana setiap subjek hukum diberikan ruang kebebasan yang luas u ntuk menentukan isi, bentuk, serta syarat-syarat perjanjian sepanjang tidak melanggar ketentuan perundang-undangan, kesusilaan, maupun ketertiban umum. Selain itu, asas konsensualisme menegaskan bahwa suatu perjanjian dianggap lahir dan mengikat pada saat tercapainya kesepakatan antara para pihak mengenai hal-hal pokok tanpa memerlukan formalitas tambahan, kecuali diwajibkan oleh undang-undang, yang diperkuat dengan asas *pacta sunt servanda* yang menyatakan bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

[14] Umami, A. M., & Dudy, A. A. (2023). "Realiasi Hukum Perjanjian Dalam Dinamika Hukum Di Indonesia". *Parhesia*, No. 2, halaman 1.

Hukum perjanjian dalam sistem hukum perdata Indonesia merupakan bidang hukum yang sangat fundamental, bersumber utamanya dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur tentang perikatan. Secara teoritis, perjanjian didefinisikan sebagai suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, yang melahirkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak. Kedudukan hukum perjanjian ini diperkuat oleh asas *pacta sunt servanda* atau asas kekuatan mengikat yang menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata.

Menurut Syafiqah & Sigit, jaminan pembelian kembali dalam KPR pada hakikatnya berfungsi sebagai perjanjian jaminan tambahan (accesoir) yang terkait dengan perjanjian kredit pokok, di mana developer mengambil peran sebagai pihak penjamin yang wajib menyelesaikan utang debitur kepada bank. Perjanjian ini digunakan terutama ketika objek jaminan utama seperti Hak Tanggungan atas sertifikat rumah belum dapat dipasang, misalnya karena sertifikat masih dalam proses pemecahan atau belum diterbitkan.

Perjanjian dalam hukum perdata Indonesia diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari pengertian tersebut, dapat dipahami bahwa perjanjian merupakan sumber utama lahirnya suatu perikatan.

Asas pertama adalah asas kebebasan berkontrak (freedom of contract), yaitu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, menentukan isi perjanjian, memilih mitra kontrak, serta menentukan bentuk perjanjian selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Asas ini tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.[15]

Menjamin keabsahan suatu perjanjian, hukum positif Indonesia melalui Pasal 1320 KUHPerdata menetapkan empat syarat kumulatif yang harus dipenuhi, yaitu adanya kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri, kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu yang diperjanjikan, dan adanya suatu sebab yang halal. Apabila syarat kesepakatan dan kecakapan tidak terpenuhi, perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang dirugikan atau yang tidak cakap, sedangkan jika syarat objek yang jelas dan sebab yang halal tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum atau *null and void* sejak awal. Ketentuan ini menjadi parameter utama bagi para pihak dalam menyusun kontrak agar memiliki kekuatan eksekutorial dan kepastian hukum dalam kehidupan bermasyarakat.

Hukum perjanjian di Indonesia sangat dipengaruhi oleh asas-asas fundamental, seperti asas kebebasan berkontrak yang memberikan ruang luas bagi subjek hukum untuk menentukan isi, bentuk, dan syarat-syarat perjanjian selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Selain itu, terdapat asas konsensualisme yang menekankan bahwa perjanjian lahir

[15] Dio Prasetyo Budi, 2025, *Dinaminka Asas dan Prinsip Hukum Perikatan Kontemporer*, Yogyakarta:EduAkademi: Binacipta, halaman 4.

pada saat tercapainya kesepakatan, sehingga pada dasarnya perjanjian tidak memerlukan formalitas khusus kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.

Eksistensi hukum perjanjian dalam sistem hukum positif Indonesia tidak hanya bersandar pada kodifikasi KUHPerdata, melainkan juga mengalami transformasi melalui berbagai perkembangan yurisprudensi dan doktrin hukum yang mengakomodasi kebutuhan transaksi modern. Pentingnya hukum perjanjian sebagai instrumen hukum utama dalam lalu lintas perdata terletak pada kemampuannya untuk menyediakan mekanisme pertukaran nilai yang terprediksi antara subjek hukum, baik orang perseorangan maupun badan hukum.

Interpretasi terhadap perjanjian sering kali melibatkan analisis mendalam terhadap kehendak para pihak di balik teks tertulis, di mana Pasal 1342 hingga Pasal 1351 KUHPerdata memberikan pedoman bagi hakim dalam menafsirkan janji-janji yang tidak jelas atau memiliki makna ganda. Prinsip itikad baik atau *goede trouw* yang diamanatkan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata berfungsi sebagai rem bagi pihak yang cenderung mengeksploitasi kebebasan berkontrak untuk tujuan yang merugikan pihak lain secara tidak adil, sehingga hukum perjanjian tetap menjaga keseimbangan kepentingan yang proporsional di antara para pihak.

Asas kepribadian juga memainkan peran penting, di mana perjanjian hanya mengikat bagi pihak yang membuatnya dan tidak boleh memberikan beban atau keuntungan kepada pihak ketiga di luar perjanjian tersebut, kecuali dalam keadaan tertentu yang diizinkan oleh hukum. Seluruh elemen ini membentuk struktur hukum yang dinamis, memungkinkan para pihak untuk melakukan transaksi

secara mandiri dengan tetap berada dalam koridor perlindungan hukum yang disediakan oleh negara.

Keabsahan suatu perjanjian dalam sistem hukum positif Indonesia secara ketat diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang menetapkan empat syarat akumulatif agar perjanjian tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat. Keempat syarat tersebut mencakup kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri, kecakapan para pihak untuk membuat perikatan, adanya suatu hal tertentu atau objek perjanjian yang jelas, serta adanya suatu sebab yang halal atau tidak melanggar hukum.

Syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, konsekuensi yuridisnya berbeda berdasarkan jenis syarat yang dilanggar; ketidakterpenuhan syarat subjektif, seperti kesepakatan atau kecakapan, memungkinkan perjanjian untuk dibatalkan melalui tuntutan pihak yang dirugikan, sedangkan ketidakterpenuhan syarat objektif, seperti objek yang jelas atau sebab yang halal, menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum sejak awal karena dianggap tidak pernah ada. Penafsiran terhadap Pasal 1320 ini tidak bersifat statis, melainkan terus berkembang melalui praktik hukum dan yurisprudensi yang menyesuaikan dengan konteks kebutuhan masyarakat modern dan perkembangan transaksi.

Syarat keabsahan perjanjian, dimensi objektif dan subjektif dalam Pasal 1320 KUHPerdata terus mengalami penyesuaian interpretasi, terutama terkait dengan konsep kecakapan hukum bagi subjek hukum yang bersifat abstrak seperti korporasi atau badan hukum. Keabsahan perjanjian yang melibatkan representasi pihak ketiga, baik melalui pemberian kuasa maupun kedudukan direksi dalam perseroan terbatas, menuntut ketelitian dalam verifikasi kewenangan bertindak

agar perjanjian tersebut tidak dikategorikan sebagai *ultra vires* atau melampaui batas kewenangan.

Perkembangan transaksi digital di Indonesia telah memaksa hukum perjanjian untuk beradaptasi dengan kehadiran kontrak elektronik yang diatur dalam undang-undang khusus mengenai informasi dan transaksi elektronik, yang memberikan pengakuan hukum terhadap kesepakatan yang dilakukan secara virtual melalui sistem elektronik. Hal ini menunjukkan bahwa hukum perjanjian di Indonesia bersifat adaptif, mampu menjembatani prinsip-prinsip klasik KUHPerdata dengan kebutuhan pragmatis era teknologi tanpa mengorbankan asas-asas dasar seperti konsensualisme dan kepastian hukum.

Hukum perjanjian juga menuntut penerapan asas itikad baik yang diamanatkan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, yang berfungsi sebagai pengendali bagi para pihak agar dalam pelaksanaan maupun pemenuhan kewajibannya tetap berpijak pada nilai-nilai kejujuran dan kepatutan. Peran yurisprudensi Mahkamah Agung sering kali mengisi kekosongan norma atau memberikan penafsiran progresif dalam menghadapi tantangan era digitalisasi, di mana kontrak elektronik kini menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari lalu lintas perdagangan harian.

Adaptasi ini terlihat dari pengakuan hukum terhadap validitas kesepakatan virtual, yang membuktikan bahwa meskipun kerangka dasar hukum perjanjian berakar pada aturan kolonial, semangat keadilan dan kepastian hukum tetap diupayakan untuk mengikuti arus perkembangan teknologi informasi. Selain itu, penyelesaian sengketa perjanjian yang muncul akibat wanprestasi juga terus mengalami evolusi dengan meningkatnya pilihan mekanisme penyelesaian di luar

pengadilan, seperti arbitrase dan mediasi, yang memberikan ruang bagi para pihak untuk menjaga kerahasiaan dan fleksibilitas hubungan bisnis mereka tanpa mengabaikan perlindungan hak-hak dasar yang dijamin oleh sistem hukum nasional.

Hukum perjanjian menyediakan landasan bagi para pihak untuk menuntut pemenuhan prestasi atau memberikan sanksi bagi pihak yang melakukan wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 hingga Pasal 1243 KUHPerdata terkait kelalaian atau *ingebrekestelling*. Konsekuensi hukum dari ketidakmampuan salah satu pihak dalam memenuhi kewajibannya dapat berupa tuntutan ganti rugi, pembatalan perjanjian, hingga pembebanan biaya, bunga, dan denda, yang seluruhnya bertujuan untuk mengembalikan posisi pihak yang dirugikan ke titik sebelum terjadinya wanprestasi.[16]

Efektivitas penegakan hukum perjanjian juga sangat bergantung pada mekanisme penyelesaian sengketa yang dipilih oleh para pihak, baik melalui jalur litigasi di peradilan umum maupun jalur non-litigasi seperti arbitrase dan mediasi yang saat ini semakin populer karena sifatnya yang rahasia dan lebih fleksibel. Dengan demikian, hukum perjanjian berfungsi bukan sekadar sebagai aturan statis yang mengatur pembentukan kontrak, tetapi sebagai ekosistem hukum komprehensif yang mengawal keberlangsungan hubungan kontraktual dari tahap perundingan, pelaksanaan, hingga potensi penyelesaian perselisihan yang muncul di kemudian hari.

[16] Sinaga, N. A. (2019). "Implementasi hak dan kewajiban para pihak dalam hukum perjanjian". *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*. No. 1, halaman 4.

## B. Tinjauan Umum tentang Hukum Jaminan

Hukum jaminan di Indonesia merupakan instrumen hukum yang sangat krusial dalam menunjang kegiatan ekonomi dan perbankan, berfungsi sebagai pengaman bagi kreditur atas risiko ketidakmampuan debitor dalam memenuhi prestasi utangnya. Secara konseptual, sistem hukum jaminan di Indonesia berpijak pada ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdata, yang menetapkan bahwa seluruh harta kekayaan debitor, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, menjadi jaminan bagi pemenuhan perikatan debitor.

Hukum jaminan secara doktrinal diklasifikasikan menjadi dua kategori utama, yaitu jaminan perorangan atau *personal guarantee* dan jaminan kebendaan atau *proprietary security*. Jaminan perorangan melibatkan keterlibatan pihak ketiga yang mengikatkan diri untuk menanggung pemenuhan prestasi debitor apabila debitor wanprestasi, sedangkan jaminan kebendaan memberikan hak preferensi kepada kreditur atas suatu benda tertentu milik debitor yang dikhususkan untuk melunasi utang tersebut.

Hukum positif Indonesia mengakomodasi berbagai bentuk instrumen yang telah disesuaikan dengan kebutuhan zaman, seperti hak tanggungan untuk objek berupa tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, serta fidusia untuk benda bergerak dan benda tidak bergerak yang tidak dibebani hak tanggungan. Pengaturan mengenai jaminan fidusia, yang secara spesifik diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999, telah memberikan kepastian hukum melalui sistem pendaftaran yang mewajibkan penerbitan sertifikat jaminan fidusia, di mana sertifikat tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang kuat,

memungkinkan kreditur untuk melakukan eksekusi objek jaminan secara langsung tanpa melalui putusan pengadilan apabila debitor dinyatakan wanprestasi.

Instrumen gadai yang diatur dalam Pasal 1150 hingga Pasal 1160 KUHPerdata masih tetap eksis sebagai bentuk jaminan yang mensyaratkan penguasaan fisik atas benda bergerak oleh kreditur, yang membedakannya secara fundamental dari fidusia di mana penguasaan fisik benda tetap berada di tangan debitor namun hak kepemilikan yuridis dialihkan secara kepercayaan kepada kreditur

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan zakerheidesstelling (Belanda) atau security of law (Inggris). Dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional tentang Lembaga Hipotek dan jaminan lainnya. disebutkan bahwa hukum jaminan meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan.[17]

Hukum jaminan merupakan cabang dari hukum perdata yang mengatur tentang upaya hukum yang dapat digunakan oleh kreditur untuk menjamin pelunasan piutang nya apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Menurut Moch. Isnaeni, hukum jaminan bertujuan memberikan rasa aman bagi kreditur dan mendorong debitur untuk melaksanakan kewajibannya secara tepat waktu.[18] KUHPerdata mengenal dua bentuk jaminan, yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdata yang menyatakan bahwa segala harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, menjadi jaminan bagi perikatan-perikatan perseorangan debitur tersebut.

Jaminan umum dikenal pula jaminan khusus yang dibedakan menjadi :

[17] Ronal Saija, 2025, *Pengantar Hukum Jaminan Dimensi Pailit,* Yogyakarta:DeepublishDigital, halaman 5.

1. Jaminan Kebendaan: seperti gadai dan Hak Tanggungan
2. Jaminan Perorangan: Seperti penanggungan (borgtht)

Jaminan kebendaan memiliki ciri utama berupa adanya hak kebendaan yang melekat pada objek jaminan serta memberikan hak preferen dan hak eksekutorial kepada kreditur. Sementara itu, jaminan perorangan merupakan jaminan yang bersumber pada perikatan antara kreditur dan pihak ketiga yang bersedia menjamin pelunasan utang debitur.[19]

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, hukum jaminan adalah keseluruhan ketentuan hukum yang mengatur mengenai jaminan piutang seseorang terhadap debitur, baik jaminan yang bersifat kebendaan maupun jaminan perorangan. Sementara itu, Mariam Darus Badrulzaman menyatakan bahwa hukum jaminan adalah perangkat norma hukum yang memberikan perlindungan bagi kreditur atas risiko tidak dipenuhinya prestasi oleh debitur. Dengan demikian, hukum jaminan memiliki fungsi utama sebagai sarana pengamanan kredit sekaligus memberikan rasa aman bagi lembaga pembiayaan atau pihak yang memberikan pinjaman. Dalam hukum jaminan dikenal beberapa asas penting yang menjadi dasar pembentukannya, antara lain:

a. Asas Publisitas, yaitu jaminan harus diumumkan atau didaftarkan agar diketahui oleh pihak ketiga, sehingga menjamin kepastian hukum. Asas ini berlaku pada jaminan kebendaan seperti hak tanggungan dan fidusia.[20]
b. Asas Spesialitas, yang mengharuskan objek jaminan ditentukan secara jelas dan spesifik, baik mengenai subjek, objek, maupun jumlah utangnya.

---

[19] A. Wangsawidjaja Z. 2020, *Seri Pintar Perbankan Kredit Bank Umum Menurut teori Dan Praktik Perbankan Indonesia*, Yogyakarta:Lautan Pustaka, halaman 92.

[20] https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-asas-dalam-hukum-jaminan-lt674f890d16378/, diakses pada tanggal 6 September 2026 pada pukul 17.41 Wib

c. Asas Droit de Preference, yaitu hak mendahului bagi kreditur pemegang jaminan kebendaan dibandingkan kreditur lainnya dalam pelunasan piutang
d. Asas Droit de Suite, yakni hak jaminan tetap melekat pada benda jaminan ke mana pun benda tersebut berpindah tangan

Asas-asas tersebut menunjukkan bahwa hukum jaminan bertujuan memberikan perlindungan hukum yang kuat dan kepastian bagi kreditur tanpa mengabaikan hak debitur.

Transformasi dari jaminan yang bersifat tradisional ke arah jaminan elektronik tercermin dalam upaya pemerintah untuk melakukan digitalisasi pendaftaran jaminan, seperti sistem pendaftaran jaminan fidusia secara daring yang bertujuan meningkatkan transparansi, kecepatan, dan akurasi data bagi para pihak yang berkepentingan. Hal ini menjadi sangat penting karena ketidaksinkronan data jaminan sering kali menjadi sumber sengketa, terutama dalam kasus pengalihan aset atau penjualan objek jaminan oleh debitor tanpa sepengetahuan kreditur, yang berpotensi merugikan posisi hukum kreditur sebagai pemegang hak preferensi. Oleh karena itu, penekanan pada prinsip publisitas melalui sistem pendaftaran elektronik bukan sekadar formalitas administratif, melainkan prasyarat mutlak untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak-hak kreditur dalam menghadapi risiko moral debitor di pasar yang terus berkembang.

Efektivitas eksekusi jaminan tetap menjadi isu krusial dalam hukum jaminan nasional, di mana sering terjadi gesekan antara perlindungan terhadap debitor dan hak kreditur untuk melakukan eksekusi mandiri atau *parate executie*. Meskipun undang-undang telah memberikan kewenangan eksekutorial, praktik di lapangan

menunjukkan bahwa resistensi dari pihak debitor atau ketidakjelasan prosedur eksekusi di tingkat bawah sering kali menghambat proses pelunasan utang, sehingga mendorong perlunya harmonisasi hukum antara ketentuan dalam undang-undang jaminan dengan hukum acara perdata yang berlaku.

Peran hakim melalui putusan-putusan yurisprudensial sangatlah menentukan, khususnya dalam memberikan batasan-batasan mengenai apa yang dimaksud dengan wanprestasi yang nyata agar eksekusi jaminan tidak disalahgunakan untuk merampas hak milik debitor secara sewenang-wenang. Hal ini juga menegaskan bahwa evolusi hukum jaminan di Indonesia tidak hanya berkutat pada masalah teknis prosedural, melainkan juga menyentuh aspek keadilan distributif, di mana keseimbangan antara hak kreditur untuk memperoleh kembali piutangnya dan hak debitor untuk tetap mempertahankan kelangsungan usahanya menjadi tujuan akhir dari pembangunan sistem hukum jaminan yang berkeadaban.[21]

Hukum jaminan memiliki fungsi strategis dalam kegiatan pembiayaan dan perbankan, yaitu sebagai sarana pengamanan kredit, pendorong kepercayaan dalam transaksi bisnis, serta alat perlindungan hukum bagi kreditur[10]. Selain itu, keberadaan jaminan juga mendorong debitur untuk melaksanakan kewajibannya secara tepat waktu dan sesuai perjanjian. Tujuan utama hukum jaminan adalah menciptakan kepastian hukum, keadilan, dan keseimbangan kepentingan antara kreditur dan debitur dalam suatu hubungan hukum perikatan.

Kesesuaian sistem hukum jaminan Indonesia dengan standar global, seperti *Uncitral Legislative Guide on Secured Transactions*, menjadi agenda penting bagi pembuat kebijakan untuk meningkatkan iklim investasi yang

[21] Hermawan, G. F., Gozali, D. S., & Saprudin, S. (2026). "Rekonstruksi Perlindungan Hukum Kreditur Konkuren Dalam Sistem Kepailitan Indonesia: Telaah Keadilan Distributif Dan Kepastian Hukum". *Al-Adl: Jurnal Hukum*, No. 1, halaman 4.

kondusif. Adopsi standar internasional ini bertujuan untuk menyederhanakan kompleksitas pengaturan jaminan yang saat ini masih berserakan di berbagai undang-undang, sehingga menciptakan kerangka hukum yang lebih terpadu dan dapat diprediksi oleh investor asing.

Penyesuaian ini mencakup pengembangan jenis jaminan baru yang lebih efisien, seperti jaminan atas aset tak berwujud atau *intangible assets* yang kini mendominasi nilai ekonomi dalam industri kreatif dan teknologi, namun belum sepenuhnya tercover oleh mekanisme jaminan konvensional yang ada di Indonesia. Dengan terus melakukan pembaruan secara sistematis, hukum jaminan di Indonesia diharapkan dapat menjadi katalisator bagi pertumbuhan ekonomi nasional, dengan tetap mempertahankan akar nilai filosofis yang memberikan perlindungan bagi seluruh pemangku kepentingan dalam setiap transaksi utang-piutang.

## C. Tinjauan Umum Terhadap Kedudukam Garansi Pembelian Kembali Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Perspektif Hukum Positif Indonesia

Hukum positif Indonesia sebagai jaminan pelunasan utang merupakan instrumen hukum yang digunakan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur terhadap risiko wanprestasi yang dilakukan oleh debitur. Jaminan berfungsi sebagai sarana pengamanan kredit, sehingga kreditur memiliki keyakinan bahwa piutangnya dapat dipenuhi meskipun debitur tidak melaksanakan kewajibannya secara sukarela.

Ketentuan normatif, Pasal 1131 KUHPerdata menentukan bahwa segala harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang

telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan bagi seluruh perikatannya.[22] Ketentuan ini dikenal sebagai jaminan umum, yang melekat secara otomatis tanpa memerlukan perjanjian khusus. Namun, jaminan umum tidak memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu, sehingga semua kreditur memiliki kedudukan yang sama (kreditur konkuren).

Kedudukan garansi pembelian kembali atau *buy back guarantee* dalam perspektif hukum positif Indonesia merupakan sebuah fenomena hukum yang muncul dari praktik bisnis perbankan dan sektor properti sebagai upaya mitigasi risiko kredit macet, di mana pengembang atau pihak ketiga secara kontraktual mengikatkan diri untuk membeli kembali objek yang telah dibeli oleh debitor guna melunasi sisa utang kepada kreditur dalam hal terjadi wanprestasi. Secara doktrinal, konsep ini sering kali disalahpahami sebagai bentuk hak membeli kembali sebagaimana diatur dalam Pasal 1519 hingga Pasal 1532 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), padahal secara esensial keduanya memiliki perbedaan yang sangat mendasar dalam hal tujuan dan akibat hukumnya. Hak membeli kembali yang diatur dalam KUHPerdata lahir dari kesepakatan jual beli murni untuk melindungi kepentingan penjual agar dapat menarik kembali barang yang telah dijualnya, sementara *buy back guarantee* merupakan bentuk perjanjian penanggungan utang atau *personal guarantee* yang secara tersirat mengadopsi prinsip dalam Pasal 1820 KUHPerdata, di mana pihak ketiga memberikan jaminan pemenuhan prestasi debitor kepada kreditur.

[22] R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2023, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, halaman 291.

*Buy back guarantee* tidak dapat dikategorikan sebagai jaminan kebendaan atau *zakelijke zekerheidsrecht* karena ketiadaan hak preferensi atau hak mendahulu bagi kreditur atas suatu objek jaminan yang diserahkan secara khusus untuk pelunasan utang. Hal ini berimplikasi pada posisi kreditur yang hanya menempati kedudukan sebagai kreditur konkuren terhadap pihak pemberi garansi apabila debitor utama mengalami wanprestasi, sehingga kreditur tidak memiliki hak eksekutorial langsung atas aset milik pihak pemberi garansi sebagaimana yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan atau jaminan fidusia.

Kekuatan mengikat dari perjanjian ini sangat bergantung pada rumusan klausul yang disepakati oleh para pihak dalam kontrak, terutama mengenai syarat-syarat pencairan garansi dan pelepasan hak-hak istimewa penjamin, seperti klausul pelepasan hak untuk menuntut penyitaan harta debitor utama terlebih dahulu atau *beneficium excussionis*.

Jaminan pembelian kembali merupakan sebuah konsep yang menempatkan pihak pemberi jaminan dalam posisi untuk mengambil alih aset yang menjadi objek transaksi, terutama dalam konteks kredit pemilikan properti di mana pengembang sering kali berperan sebagai pihak yang memberikan garansi tersebut. Secara yuridis, konsep ini sering disandingkan namun memiliki perbedaan fundamental dengan ketentuan hak membeli kembali yang diatur dalam Pasal 1519 hingga Pasal 1532 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Jaminan pembelian kembali tidak sepenuhnya memenuhi kriteria jaminan kebendaan yang memberikan hak eksekutorial langsung atas benda milik debitor, melainkan lebih menyerupai bentuk penanggungan utang atau *personal*

*guarantee* yang diatur dalam Pasal 1820 KUHPerdata. Hal ini berimplikasi pada posisi kreditur yang kedudukannya hanya sebagai kreditur konkuren terhadap pihak pemberi garansi, karena tidak memberikan hak preferensi sebagaimana yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan atau fidusia. Oleh karena itu, kekuatan hukum dari garansi ini sangat bergantung pada isi perjanjian tertulis yang disepakati oleh para pihak, terutama mengenai syarat-syarat pencairan dan pelepasan hak istimewa yang dimiliki oleh penjamin.

Eksistensi *buy back guarantee* sebagai instrumen jaminan pelunasan utang di Indonesia terus mengalami evolusi interpretasi di tengah kompleksitas hubungan hukum antara kreditur, debitor, dan pihak pengembang atau penjamin. Dalam pandangan para ahli hukum, perjanjian ini tidak sekadar berfungsi sebagai janji untuk membeli kembali aset, tetapi juga sebagai mekanisme transfer risiko yang memungkinkan kreditur memindahkan beban likuidasi aset kepada pihak ketiga yang memiliki posisi tawar atau kepentingan ekonomi dalam transaksi utama tersebut. Ketidakadaan pengaturan yang rigid dalam undang-undang mengenai *buy back guarantee* memberikan fleksibilitas bagi para pelaku pasar untuk merancang klausul-klausul yang lebih adaptif.

Hal ini menciptakan ketidakpastian hukum jika terjadi sengketa, terutama mengenai batasan tanggung jawab penjamin serta kualifikasi *buy back* tersebut saat debitor berada dalam masa restrukturisasi utang. Tantangan hukum utama muncul ketika pihak penjamin sendiri mengalami kesulitan finansial atau kepailitan, karena dalam situasi tersebut, posisi kreditur sebagai pemegang garansi pembelian kembali akan teruji kekuatannya di hadapan kurator dan kreditur

lainnya, mengingat statusnya yang sering kali hanya dianggap sebagai utang konkuren

Meskipun tidak diatur secara spesifik dalam undang-undang sebagai jenis jaminan mandiri, eksistensi *buy back guarantee* tetap diakui sah berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang termuat dalam Pasal 1338 KUHPerdata, yang memberikan ruang bagi subjek hukum untuk menuangkan kesepakatan-kesepakatan yang tidak dilarang oleh undang-undang. Praktik perbankan di Indonesia memanfaatkan fleksibilitas hukum kontrak ini untuk menutup celah risiko dalam pemberian kredit, dengan menempatkan *buy back guarantee* sebagai perjanjian aksesori yang mengikuti perjanjian pokok utang-piutang.

Kepastian hukum bagi kreditur dalam *buy back guarantee* cenderung lebih rendah dibandingkan dengan jaminan kebendaan karena ketiadaan keterikatan langsung pada objek aset yang dapat dieksekusi secara instan. Hal ini menuntut para pihak untuk membuat akta perjanjian yang detail dan komprehensif, guna memastikan bahwa kewajiban pembelian kembali tersebut dapat ditegakkan secara hukum meskipun debitor utama mengalami kesulitan keuangan atau bahkan diputus pailit, sehingga fungsi garansi tersebut sebagai instrumen pengamanan piutang tetap dapat dioptimalkan dalam dinamika transaksi perdata yang semakin kompleks.

Klausul *buy back guarantee* sering kali dikombinasikan dengan pengikatan jaminan kebendaan lainnya, sehingga menciptakan struktur keamanan berlapis atau *layered security* yang bertujuan untuk meminimalkan *default risk* secara maksimal. Pendekatan ini menunjukkan bahwa dalam hukum positif Indonesia, *buy back guarantee* tidak berdiri sebagai instrumen tunggal, melainkan

merupakan bagian integral dari strategi mitigasi risiko yang bersifat komplementer dengan instrumen hukum jaminan konvensional seperti hak tanggungan.

Perdebatan mengenai kedudukan hukumnya pun semakin dinamis seiring dengan munculnya yurisprudensi yang memberikan penekanan pada itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian, di mana hakim diharapkan mampu menembus teks perjanjian untuk menilai apakah kewajiban pembelian kembali tersebut benar-benar mencerminkan kesepakatan yang adil atau justru menjadi instrumen penindasan ekonomi bagi pihak penjamin. Hal ini menegaskan bahwa dalam perspektif hukum positif, kekuatan mengikat jaminan pembelian kembali bukan semata-mata berasal dari ketaatan terhadap aturan tertulis, melainkan juga dari penyeimbangan hak dan kewajiban para pihak yang selaras dengan prinsip-prinsip umum hukum perdata.

Pasal 1519 KUHPerdata hak membeli kembali lahir dari kesepakatan jual beli untuk melindungi kepentingan penjual, maka dalam *buy back guarantee* perikatan yang timbul adalah kewajiban kontraktual bagi pihak pengembang untuk membeli kembali unit properti dari debitor guna melunasi sisa utang yang belum terbayarkan kepada kreditur apabila terjadi peristiwa wanprestasi. Peningkatan perlindungan dalam hukum positif Indonesia mengenal jaminan khusus, yaitu jaminan yang lahir dari perjanjian dan memberikan kedudukan tertentu bagi kreditur. Jaminan khusus ini dapat berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan.

Jaminan merupakan sesuatu  yang diberikan debitur kepada kreditur, yang berdampak ada timbulnya keyakinan kreditur terhadap debitur, untuk memenuhi

kewajibannya. Jaminan pembelian kembali merupakan instrumen jaminan yang berkembang dalam praktik perbankan, khususnya dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang melibatkan pengembang (developer).[23]

Jaminan pembelian kembali tidak dikenal secara eksplisit dalam KUHPerdata maupun undang-undang jaminan kebendaan. Namun, keberadaannya tetap diakui dalam hukum positif Indonesia berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. Asas ini memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat perjanjian selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Menurut Munir Fuady, jaminan pembelian kembali merupakan bentuk jaminan yang bersifat kontraktual dan lahir dari kebutuhan praktik bisnis, di mana pihak ketiga memberikan jaminan secara tidak langsung atas pelunasan utang debitur. Oleh karena itu, jaminan pembelian kemba dapat dikualifikasikan sebagai jaminan yang sah sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata.[24]

Dalam jaminan pembelian ini sering dijumpai dalam praktik perbankan, sering kali terdapat klausul pelepasan hak istimewa atau *beneficium excussionis* dalam perjanjian jaminan, yang memungkinkan kreditur untuk langsung menagih atau mengeksekusi garansi tersebut tanpa harus terlebih dahulu menyita dan menjual harta kekayaan debitor utama. Meskipun demikian, ketidakpastian hukum tetap muncul dalam situasi kepailitan karena kedudukan hukum dari pemberi *buy back guarantee* sering kali menimbulkan perdebatan,

[23] Atsar, A. (2022). "Kedudukan Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen Ditinjau Dari Hukum Ekonomi Islam Dan Hukum Positif Di Indonesi". *Bilancia: Jurnal Studi Ilmu Syariah Dan Hukum*, Vol 16, No. 6, halaman 81.

[24] *Ibid*, halaman 6.

terutama terkait apakah penjamin dapat dimohonkan pailit bersama-sama dengan debitor utama.

Tanpa adanya pengaturan khusus dalam undang-undang mengenai *buy back guarantee* sebagai bentuk jaminan yang mandiri, eksistensi dan efektivitasnya dalam hukum positif Indonesia sepenuhnya bersandar pada asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, sehingga kepastian hukum bagi kreditur sangat ditentukan oleh kedetailan rumusan klausul yang dituangkan dalam akta perjanjian.

Kedudukan kreditur dalam jaminan pembelian kembali bersifat kreditur konkuren, karena jaminan pembelian kembali tidak memberikan hak mendahului sebagaimana jaminan kebendaan. Apabila terjadi wanprestasi dan pengembang tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian jaminan pembelian kembali, bank harus menempuh upaya hukum berupa gugatan wanprestasi ke pengadilan.

Menurut Salim HS, kreditur pemegang jaminan perorangan tidak memiliki hak eksekutorial langsung, sehingga pelaksanaan jaminan harus melalui proses peradilan. Hal ini berbeda dengan jaminan kebendaan seperti hak tanggungan dan fidusia yang memiliki titel eksekutorial. Namun demikian, jaminan pembelian kembali tetap memiliki nilai strategis dalam praktik perbankan karena berfungsi sebagai lapisan perlindungan tambahan, khususnya pada tahap awal pembiayaan KPR sebelum hak tanggungan didaftarkan dan memperoleh kekuatan hukum sempurna. Jaminan pembelian kembali berkaitan erat dengan prinsip kehati-hatian (prudential banking principle). Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan mengamanatkan bahwa bank wajib menjalankan kegiatan usahanya

dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian guna menjaga kesehatan bank dan melindungi dana masyarakat.

Jaminan pembelian kembali digunakan oleh bank sebagai salah satu mekanisme mitigasi risiko kredit, terutama dalam pembiayaan properti yang memiliki nilai besar dan jangka waktu panjang. Dengan adanya jaminan pembelian kembali, bank memperoleh kepastian tambahan bahwa risiko gagal bayar debitur dapat diminimalkan melalui keterlibatan pengembang sebagai pihak penjamin. Dengan demikian, meskipun jaminan pembelian kembali tidak diatur secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan, keberadaannya tetap selaras dengan tujuan hukum perbankan nasional.

Jaminan pembeliaan kembali memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. Selama perjanjian tersebut dibuat secara sah dan memenuhi unsur kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal, maka perjanjian jaminan pembelian kembali wajib dilaksanakan dengan itikad baik.Namun demikian, karena jaminan pembelian kembali tidak memiliki kekuatan eksekutorial, maka pelaksanaannya sangat bergantung pada kepatuhan penjamin. Apabila penjamin ingkar janji, penyelesaian sengketa harus dilakukan melalui mekanisme hukum perdata pada pengadilan negeri.

Berdasarkan Pasal 504 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ("KUHPer"), benda dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak. Mengenai benda tidak bergerak, diatur dalam Pasal 506 - Pasal 508 KUHPer. Sedangkan untuk benda bergerak, diatur dalam Pasal 509 – Pasal 518 KUHPer. Menurut Subekti, dalam bukunya yang berjudul Pokok-Pokok Hukum Perdata,

suatu benda dapat tergolong dalam golongan benda yang tidak bergerak ("onroerend") pertama karena sifatnya, kedua karena tujuan pemakaiannya, dan ketiga karena memang demikian ditentukan oleh undang-undang.[25]

Implementasi jaminan pembelian kembali dalam praktik perbankan nasional sering kali diintegrasikan dengan mekanisme pengikatan jaminan lainnya untuk membentuk sistem keamanan berlapis guna menekan default risk dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam praktik perbankan, risiko hukum (legal risk) merupakan salah satu bentuk risiko non-keuangan yang bersifat fundamental karena menyangkut aspek kepastian dan perlindungan hukum atas seluruh aktivitas yang dilakukan oleh bank, baik dalam hubungan internal maupun eksternal.[26]R isiko hukum termasuk dalam kategori risiko inheren sebagaimana diatur oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dalam POJK Nomor 18/POJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum, yang menyatakan bahwa risiko hukum adalah risiko akibat kelemahan aspek yuridis, termasuk tuntutan hukum, perjanjian yang tidak sah, atau tidak dipenuhinya syarat sah perikatan.

Tantangan yuridis muncul ketika terjadi ketidakselarasan antara kewajiban pengembang untuk membeli kembali aset dan hak-hak debitor dalam situasi keuangan yang tidak stabil, terutama jika debitur telah melakukan pembayaran cicilan dalam jumlah yang signifikan. Yurisprudensi dan praktik kenotariatan di Indonesia terus berkembang untuk menyelaraskan penggunaan instrumen ini

---

[25] Nanda Dwi Rizkia dan Hardi Fardiansyah, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia,* Bandung:Widina Bhakti Persada, halaman 14.

[26] Saputra, R. J. (2025). "Analisis Risiko Hukum pada Pemberian Kredit Multiguna: Studi Perbandingan Bank Konvensional dan Syariah". *Journal of Literature Review*, Vol 2, No. 2 Halaman 475.

dengan perlindungan hak-hak debitur, di mana hakim dan praktisi hukum diharapkan mampu melakukan interpretasi yang seimbang antara kepentingan bisnis perbankan dan keadilan sosial bagi nasabah. Pada akhirnya, kedudukan *buy back guarantee* dalam hukum positif Indonesia tetap menjadi organisme hukum yang dinamis, yang secara berkelanjutan disesuaikan dengan kebutuhan pasar keuangan melalui interpretasi yang mengedepankan prinsip itikad baik dan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam setiap hubungan kontraktual utang-piutang yang disepakati.

Jaminan pembelian kembali memiliki peran penting dalam praktik perbankan sebagai instrumen mitigasi risiko dan perlindungan hukum bagi bank. Oleh karena itu, keberadaan jaminan pembelian kembali mencerminkan perkembangan hukum jaminan yang adaptif terhadap kebutuhan dunia usaha, meskipun masih memerlukan penguatan melalui pengaturan normatif yang lebih jelas di masa mendatang.

# BAB III
# HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

## A. Kepastian Hukum Kedudukan Para Pihak Pada Perjanjian Jaminan Pembelian Kembali Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Pembelian Faasilitas Kredit Pemilikan Rumah

Kepastian hukum merupakan salah satu prinsip utama dalam negara hukum yang menuntut adanya kejelasan aturan, konsistensi penerapan, serta perlindungan terhadap hak dan kewajiban para pihak. Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Dalam ranah hukum perdata, kepastian hukum tercermin melalui perjanjian yang sah dan mengikat pihak-pihak yang membuatnya.[27]

Perjanjian didefinisikan sebagai suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, yang melahirkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak. Kedudukan hukum perjanjian ini diperkuat oleh asas *pacta sunt servanda* atau asas kekuatan mengikat yang menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata.

Suatu perjanjian yang telah terbentuk secara sah akan menimbulkan kewajiban berupa prestasi. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1324, dijelaskan bahwa prestasi merupakan kewajiban yang

[27] M. Alfi Syahrin, *Eksekusi Putusan Pengadilan Agama Tentang Nafkah Anak Di Indonesia,* Jakarta:Deepublish, halaman 53.

harus dipenuhi oleh debitur dalam suatu perikatan, yang dapat berupa memberikan sesuatu.

Menurut Subekti, kepastian hukum dalam perjanjian tidak hanya terletak pada sahnya perjanjian, tetapi juga pada pelaksanaan dan penegakan hak serta kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut.[28]Seiring berkembang pesatnya dunia perbankan, muncul berbagai bentuk dalam perjanjian, salah satunya jaminan pembelian kembali.

Kepastian hukum dalam perjanjian jaminan pembelian kembali dapat ditinjau dari beberapa aspek, yaitu:

1. Aspek Normatif, Jaminan pembelian kembali memiliki pengaturan khusus dalam peraturan perundang-undangan, sehingga hanya bergantung pada asas kebebasan berkontrak
2. Aspek Yuridis. Tidak adanya hak kebendaan menyebabkan bank tidak memiliki kedudukan yang diutamakan dibanding kreditur lain
3. Aspek Sosiologis, Dalalm praktiknya, jaminan pembeliain kembali tetap digunakan secara luas. meskipun memiliki kelemahan dari sisi hukum
4. Aspek Eksekusi, Tidak adaanya kekuatan eksekutorial menyebabkan penyelesaian sengketa harus melalui proses peradilan. Penelitian terbaru menunjukan bahwa kondisi ini dapat meningkatkan potensi sengketa serta risiko kredit macet dalam praktik perbankan.

Istilah jaminan pembelian kembali berasal dari inggris yang sering dikenal dengan buy back guarantee. Dengan demikian, membeli kembali sebagai bentuk jaminan dimana pihak penjual bersdia untuk membeli barang yang telah dijual

[28] Ana Tasia Pase dkk, 2022, *Hukum Perjanjian*. Banten:Sada Kurnia Pustaka, halaman 17.

kepadaa pembeli apabila barang tersebut mengalami gagal bayar atau mengalami kerusakan sebagaimana mestinya dalam masa garansi.[29]

Salah satu perjanjian yang cukup populer dalam jual beli rumah, ialah perjanjian pembelian Kembali, Setiap pihak dalam perjanjian ini debitur, kreditur, dan pengembang bertanggung jawab secara hukum atas ketentuan-ketentuannya. Menurut Pasal 1234 KUH Perdata, pelaksanaan dapat berupa menyediakan, melakukan, atau tidak melakukan sesuatu; tujuan dari perjanjian jaminan pembelian kembali adalah untuk mengatasi hal ini.Perjanjian pembelian kembali (buy back guarantee) oleh developer bertujuan untuk meminimalisir resiko kerugian kepada pihak kreditur (Bank) dari resiko kredit macet yang dilakukan oleh debitur. Karena pihak Bank tidak dapat melakukan lelang terhadap objek KPR sebab objek belum dilengkapi dengan Hak Tanggungan. Oleh karena itu, perjanjian buy back guaranteeini sangat penting keberadaanya oleh pihak Bank dalam meminimalisir resiko kerugian yang akan timbul. Perjanjian buy back guarantee merupakan perjanjian sebagaimana yang termuat di dalam Pasal 1320 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa sebagian salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya "sepakat mereka yang mengikatkan dirinya".[30]

Perjanjian jaminan pembelian kembali jika ditinjau dari hukum jaminan di Indonesia dalam KUHPerdata tercantum beberapa ketentuan yang dapat di golongkan sebagai hukum jaminan. Hukum jaminan di dalam ketentuan

[29] Hendrik Fasco Siregar, Siti Nurwulan, dan Frieda Fania, (2021). "Kepasian Hukum Payment Guarantee Memitigasi Risiko Kontrak Bank dan *Developer*", *Jurnal Pamator*. No. 1. halaman. 15 UBAH

[30] Zwespa, T. A., & Syam, M. (2025). Perjanjian Pembelian Kembali (Buy Back Guarantee) Kredit Pemilikan Rumah Subsidi. *Andalas Notary Journal*, No. 1, halaman 5.

KUHPerdata sebagaimana yang terdpat dalam buku kedua yang mengatur terkait prinsip-prinsip hukum jaminan.

Dalam perkembangan praktik perbankan modern, muncul berbagai bentuk perjanjian inovatif, salah satunya adalah jaminan pembelian kembali (buy *back guarantee)*, yang hingga saat ini belum diatur secara khusus dalam peraturan perundangan-undangan.

Jaminan pembelian kembali merupakan bentuk jaminan tambahan yang bersifat kontraktual. Dalam praktik Kredit Pemilikan Rumah, jaminan ini umumnya diberikan oleh developer kepada bank guna menjamin pelunasan kewajiban debitur. Beberapa ciri utama jaminan pembelian kembali.

1. Bersifat tambahan (accesoir) terhadap perjanjian kredit
2. Melibatkan pihak ketiga sebagai penjamin
3. Tidak memberikan hak kebendaan
4. Tidak memikilki kekuatan eksekutorial langsung

Selain itu berbagai penelitian terbaru menunjukan bahwa penggunaan jaminan pembelian kembali semakin meningkat dalam praktik perbankn sebagai salah satu cara untuk mengurangi risiko kredit, khususnya pada pembiaayaan KPR.

Jaminan dalam hukum pada umumnya dibedakan menjadi dua jenis, yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan.Secara yuridis, jaminan memiliki fungsi untuk mengikat suatu utang, sehingga berperan sebagai bentuk perlindungan bagi kreditor melalui adanya kepastian mengnai pelunasan utang oleh debitor maupun penjaminnya.

Jaminan kebendaan maupun perorangan pada dasarnya lahir dari suatu perjanjian yang bertujuan memberikkan kepastian hukum bagi kreditor atas pemenuhan prestasi yang teelah disepakati oleh debitor atau pihak ketiga. Dalam praktik perbankan, perjanjian juga digunakan sebagai salah satu instrumen untuk meminimalisirr risiko, khususnya dalam pemeberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sejahtera, yaitu melalui perjanjian penjaminan.

Implementasi jaminan pembelian kembali sangat berlaku sebagai bentuk jaminan atas produk yang akan dijualkan oleh pelaku usaha (developer) yang diberikan kepada konsumen yang menyatakan kesediaan pelaku usaha untuk membeli kembalin properti seperti rumah bila ditemukan kondisi tertentu.

Jaminan pembelian kembali sebagai perjanjian accesoir berfungsi ssebagai jaminan yang berrkaitan dengan penerapan prinsip kehati-hatian bank dalam pemberin fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Permasalahan hukum terkait jaminan pembelian kembali menjadi relevan untuk dikaji, terutama karena terjadi perkembangan fungsi dari instrumen tersebut.

Pada awalnya, jaminan pembelian kembali hanya berfungsi sebagai jaminan penjual terhadap barang yang di perjualbelikan atau sebagai strategi bisnis unttuk memperoleh tambahan modal. Namun dalam praktiknya, fungsi tersebut mengalami pergeseran menjadi jaminan pelunasan utang debitur kepada kreditur, yang saat ini semakin banyak digunakan dalam kegiatan perbankan maupun pembiayaan lainnya.[31]

Perkembangan ini menimbulkan berbagai implikasi hukum, antara lain berkaitan dengan aspek legalitas dasar peraturannya, hubungan hukum antara

[31] Hendrik Frasco Siregar, Siti Nurwulan, dan Frieda Fania. (2021). "Kepastian Hukum Payment Guarantee Memitigasi Risiko kontrak Bank dan *Developer*", *Jurnal Pamator,* No.1, halaman. 15.

debitur, kreditur, pihak ketigqa, serta perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dalam perjanjian jaminan pembelian kembali.

Kontruksi hubungan hukum dalam jaminan pembelian kembali melibatkan tiga pihak uutama, yaitu bank, developer, serta nasabah atau pembeli. Masing-masing pihak memiliki peran dan tanggung jawab dalam melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Bank sebagai lembaga keuangan memiiki fungsi strategis dalam penyediaan dana untuk menunjang kegiatan perekonomian, khususnya melalui pemeberian pinjaman kredit.

Hubungan hukum antara bank dan debitur (pembeli) di dasarkan pada asas kepercayaan (fiduciary relationship), yang dituangkan dalam suatu perjanjian atau kontrak. Dalam praktiknya, perjanjian antara bank dan nasabah umumnya berbentuk kontrak standar (standardized contract). Sesuai dengan prinsip dasar hukum perjanjian, kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban yang saling mengikat dalam hubungan hukum tersebut.

Terkait dengan jaminan, lembaga yang biasanya menerima penjaminan salah satunya adalah bank. Bank adalah lembaga keuangan yang berwenang melakukan pelayanan dalam masyarakat di bidang keuangan, penyimpanan maupun pembiayaan (yang biasa disebut kredit).[32]Bank sebagai kreditur memiliki kedudukan hukum untuk menagih pelunasan utang dari debitur. Dalam menjalankan fungsi tersebut, bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan. Pasal 2 UU Perbankan menyatakan bahwa kegiatan perbankan

[32] Retno Wahyurini Dominika. (2018). "Perjanjian Beli Kembali (*Buy Back Guarantee*) Antara Pengembang dan Bank Dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet", *Jurnal Transparansi Hukum.* No. 1. halaman. 57.

dilaksanakn berdasarkan prinsip kehati-hatian. Hal ini berarti bank harus memastikan bahwa kredit yangg diberikan memiliki jaminan yang memadai. Namun, dalam jaminan pembelian kembali, bank tidak memperoleh hak kebendaan sebagaimana dalam hak tanggungan, oleh karena itu, kedudukan bank menjadi tidak sekuat kreditur pemegang jaminan kebendaan.

Hubungan hukum antara developer dengan bank untuk menjamin berlangsungnya kerja-sama tersebut berjalan lancar tanpa merugikan hak-hak masing-masing pihak diperlukan suatu bukti yang mengikat kedua belah pihak. Bank merasa perlu mengikat developer dengan akta otentik yang dibuat oleh notaris. Adapun akta otentik yang dibuat bank dengan developer adalah Akta Perjanjian Kerja Sama. Ada juga bank pada waktu yang bersamaan dengan dibuatnya Akta Perjanjian Kerja Sama juga membuat Akta Buy Back Guarantee dimana bank tidak mau dirugikan dan dipusingkan apabila suatu saat debitur wanprestasi.[33]

Pelaksanaan Kredit Kepemillikan Rumah (KPR), setiap bank yang bekerja sama dengan developer dalam perjanjian pembiayaan rumah sejahtera biasanya mensyaratkan adanya retensi. Retensi merupakan sejumlah pembayaran yang ditahan oleh bank hingga terpenuhi syarat-syarat tertentu sebagaimana ditentukan dalam montrak. Umumnya, bank menetapkan retensi sebesar 5% hingga 15% dari plafon KPR yang disimpan dalam rekening escrow milik developer, hingga pembangunan rumah, penerbitan IMB, sertifikat kepemilikan, serta pengikatan jaminan telah selesai dilakukan.

[33] Harmono Japonika. (2015). “Kedudukan Debitur Dan Bank Sebagai Kreditur Dalam Hal Wanprestasi Developer (Studi Di PT. X, Cabang Tebing Tinggi), *Premise Law Journal*. No. 1, halaman 6.

Praktik yang terjadi dana retensi sering kali tidak mencukupi untuk menutupi seluruh kewajiban debitur, baik berupa pokok pinjaman, bunga, tunggakan bunga, maupun denda, khususnya dalam kondisi kredit macet atu wanprestasi. Oleh karena itu, bank umumnya meminta pihak developer untuk terlebih dahulu menanggung atau melunasi tunggakan angsuran debitur. Langkah ini dilakukan agar tingkat kolektibilitas kredit dapat kembali lancar, sekaligus memberikan kesempatan kepada developer untuk mencari pembeli baru atas objek. Jaminan berupa rumah tersebut.

Selain kewajiban developer untuk membeli kembali bangunan apabila debitur mengalami wanprestasi, bank dalam proses pemberian kredit juga melakukan seleksi terhadap calon debitur yang sebelumnya telah disetujui oleh developer. Apabila bank menolak pengajuan kredit dari debitur atau pembeli yang diajukan oleh developer karena dinilai tidak memenuhi kriteria atau pertimbangan bank, maka developer tidak memiliki hak untuk mengajukan tuntutan terhadap bank. Hal ini menunjukan bahwa bank memiliki kewenangan yang cukup dominan dalam perjanjian kerja sama tersebut. Hak developer tetap terlindungi. Dalam ketentuan pasal 4 ayat (3), disebutkan bahwa developer berhak menerima pembayaran penuh, yaitu sebesar 100% dari nilai kredit, setelah dilakukannya penandatanganan akta jual beli oleh debitur. Ketentuan ini menunjukan bahwa developer tidak mengalami kerugian aspek pembayaran, karena bank akan mencairkan dana kredit secara keseluruhan kepada developer, sehingga kemungkinan developer untuk melaksanakan kewajibannya dalam pembangunan properti.[34]

[34] Ibid, halaman 7

Putusan yang relevan dengan permasalahan jaminan pembelian kembali dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah Putusan Nomor 313/PDT/2019/PT DKI. Perkara ini bermula dari adanya hubungan hukum yang kompleks yang lahir dari Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara debitur sebagai konsumen, developer sebagai pihak penjual sekaligus penjamin, dan pihak bank sebagai kreditur, yang dalam pelaksanaannya melibatkan developer sebagai pihak yang memberikan jaminan pembelian kembali (buy back guarantee). Skema ini pada dasarnya dimaksudkan sebagai bentuk perlindungan bagi bank dalam rangka meminimalisir risiko kredit macet, di mana developer berkewajiban untuk membeli kembali objek rumah apabila debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran angsuran.

Kasus ini debitur mengalami wanprestasi karena tidak mampu melanjutkan pembayaran angsuran kredit sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, yang kemudian menimbulkan konsekuensi hukum berupa aktifnya mekanisme buy back guarantee tersebut. Akibat wanprestasi tersebut, pihak bank menuntut developer untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana tertuang dalam perjanjian jaminan pembelian kembali, yaitu membeli kembali objek rumah guna melunasi sisa utang debitur sebagai bentuk tanggung jawab developer terhadap bank.

Pelaksanaan buy back guarantee dalam perkara ini tidak hanya berdampak pada hubungan hukum antara bank dan developer, tetapi juga menimbulkan persoalan hukum baru terkait dengan perlindungan hak debitur, terutama berkaitan dengan nasib pembayaran yang telah dilakukan oleh debitur sebelumnya serta kejelasan kedudukan hukum debitur dalam skema jaminan tersebut, sehingga

perkara ini menjadi penting untuk dikaji secara yuridis guna menilai apakah mekanisme buy back guarantee telah diterapkan sesuai dengan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan konsumen.

Putusan perkara ini, kedudukan hukum jaminan pembelian kembali tidak berdiri sebagai perjanjian yang mandiri, melainkan merupakan bagian dari rangkaian hubungan hukum yang melibatkan beberapa perjanjian utama, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara debitur dan developer, Perjanjian Kredit KPR antara debitur dan bank, serta perjanjian kerja sama antara bank dan developer yang menjadi dasar pelaksanaan BBG itu sendiri.

Permasalahan ini mendasar dalam perkara ini terletak pada tidak dicantumkannya secara eksplisit ketentuan mengenai jaminan pembelian kembali dalam perjanjian yang mengikat debitur, baik dalam PPJB maupun dalam Perjanjian Kredit KPR. Akibatnya, debitur tidak memiliki pemahaman yang utuh mengenai keberadaan, mekanisme, maupun konsekuensi hukum dari BBG tersebut. Hal ini terbukti ketika debitur secara aktif meminta klarifikasi dan rincian mengenai BBG karena tidak terdapat pengaturannya dalam perjanjian yang telah ditandatangani. Kondisi ini menunjukkan bahwa jaminan pembelian kembali pada praktiknya hanya menjadi kesepakatan internal antara bank dan developer, tanpa melibatkan atau memberikan akses informasi yang memadai kepada debitur sebagai pihak yang justru terdampak langsung. Dengan demikian, kedudukan hukum jaminan pemnelian kembali menjadi problematis karena tidak memenuhi asas transparansi dan keterbukaan dalam perjanjian, serta menimbulkan ketidakseimbangan posisi para pihak, di mana debitur berada pada

posisi yang lemah akibat tidak dilibatkannya dalam konstruksi hukum jaminan pembelian kembali tersebut.

Kepastian hukum dalam perejanjian jaminan pemebalian kembali masih belum sepenuhnya terwujud. Hal ini disebabkan oleh tidak adanya pengaturan khusus, lemahnya posisi para pihak tertentu, serta tidak adanya kekuatan eksekutorial pelaksanaannya. Oleh karena itu, diperlukan pembaruan hukum serta penguatan perlindungan bagi para pihak agar tercipta keseimbangan dan kepastian hukum dalam praktik Kredit Kepemilikan Rumah.

## B. Tanggung Jawab Para Pihak Pada Jaminan Pembelian Kembali Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Kredit Pemilikan Rumah

Istilah tanggung jawab hukum dalam bahasa Inggris lazim disebut dengan istilah legal responsibility atau legal liability. Terkadang juga disebut dengan istilah responsibility atau liability saja tanpa menyebutkan kata legal.[35] Tanggung jawab pada dasarnya merupakan suatu kewajiban hukum yang melekat pada setiap orang atau badan hukum yang melaukan kegiatan tertentu, khususnya dalam hal menghasilkan, mengelola, maupun mendistribusikan suatu produk.

Tanggung jawab ini muncul sebagai konsekuensi dari adanya hubungan hukum antara pelaku usaha dengan pihak lain, baik konsumen maupun pihak ketiga yang mungkin dirugikan akibat produk atau kegiatan yang dilakukan. Dalam praktiknya, tanggung jawab hukum juga mencerminkan prinsip kehati-hatian dan itikad baik dalam menjalankan suatu kegiatan usaha, sehingga setiap pihak yang terllibat di tuntut untuk memastikan bertanggung jawab dan produk yang di hasilkan aman, layak, dan tidak merugikan pihak lain.

---

[35] M. Zamroni. 2024. *Himpunan Teori Hukum & Konsep Hukum Untuk Penelitian Hukum*, Surabaya: Scopindo Media Pustaka, halaman 84.

Secara umum, prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:

1. Tanggung jawab berdasarkan kesalahan (Liability based on fault), prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan menyatakan bahwa seseorang hanya dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum apabila dapat dibuktikan adanya unsur kesalahan dalam perbuatannya. Prinsip ini merupakan prinsip paling umum digunakan dalam hukum perdata Indonesia. Ketentuan ini tercermin dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdat yang mengatur mengenai perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad). Dalam pasaal tersebut, suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur pokok, yaitu
    1) Adanya suatu perbuatan;
    2) Adanya kerugian yang diderita oleh pihak lain;
    3) Adanya hubungan sebab akibat (casual verband) antara perbuatan dan kerugiann yang timbul

Keempat unsur tersebut harus terpenuhi secara kumulatif agar seseorang dapat dimintaio pertanggungjawaban hukum. Apabila salah satu unsur tidak terpenuhi, maka tuntutan ganti rugi tidak dapat dikabulkan. Prinsip ini juga berlaku dalam kasus wanprestasi, sebagaimana diatur dalam pasal 1236 KUHPerdata, di mana debitur yang lalai memenuhi kewajibannya dapat di mintai ganti rugi yang di timbulkan.

2. Prinsip praduga bertanggung jawab (Presumption of liability), prinsip ini menyatakan bahwa pada dasarnya pihak tergugat dianggap telahl bertanggung jawab atas kerugian yang terjadi, sampai ia dapaat

membuktikan sebaliknya. Dengan kata lain, beban pembuktian berada pada pihak tergugat untuk menunjukkan bahwa dirinya tidak bersalah. Prinsip ini bertujuan untuk memberikan perlindungan yang lebih besar kepada pihak yang dirugikan, terutama dalam hubungan hukum yang tidak seimbang, seperti antara konsumen dan pelaku usaha.

3. Prinsip praduga tidak bertanggung jawab (Presumption of Non-liability), kebalikan dari prinsip sebelumnya, dalam prinsip ini pihak tergugat dianggap tidak bertanggung jawab sampai pihak yang dirugikan mampu membuktikan adanya kesalhaan dari tergugat. Dengan demikian, beban pembuktian berada pada pihak penggugat. Prinsip ini umunya diterapkan dalam kondisi tertentu di mana pembuktian kesalahan dianggap sebagai kewajiban pihak yang mengajukan gugatan.
4. Tanggung jawab mutlak (Strict liability), prinsip tanggung jawab mutlak merupakan bentuk pertanggungjawaban di mana unsur kesalahan tidak menjadi faktor penentu. Artinya seseorang atau badan hukum tetap dimiintai pertanggungjawaban meskipun tidak terbukti adanya kesalahan. Namun demikian, dalam penerapannya terdapat pengecualian, misalnya dalam hal terjadi keadaan memaksa (force majeure) yang menyebabkan pihak tersebut tidak dapat melaksanakan kewajibannya.
5. Prinsip pembatasan tanggung jawab (Limitation of liability), prinsip ini memungkinkan adanya pembatasan tanggung jawab yang biasanya dituangkan dalam klasul perjanjian, khususnya dalam perjanjian baku. Klausul ini dikenal sebagai klausul eksonerasi, yang bertujuan untuk membatasi atau bahkan menghapus tanggung jawab pihak tertentu atas

kerugian yang mungkin timbul. Dalam praktik, prinsip ini sering digunakan oleh pelaku usaha untuk melindungi diirnya dari tuntutan yang berlebihan. Namun demikian, penggunaan klausul pembatasan tanggung jawab tetap harus memperhatiikan prinsip keadilan dan tidak boleh merugikan pihak lain secara tidak wajar.

Setiap tututan pertanggungjawaban dalam hukum harus memililki dasar yang jelas, yaitu adanya suatu keadaan atau perbuatan yang menimbulkan kewajiban bagi seseorang untuk bertanggung jawab. Dengan kata lain, pertanggungjawaban tidak hanya dapat dibebankan tanpa adanya alasan hukum yang melatarbelakangi.

Doktrin strict liability berkembang dalam praktik untuk mengatasi keterbatasan doktrin liability based on fault (Machmud, 2012: 209). Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan membebankan pembuktian kepada penggugat, sehingga seringkali penggugat mengalami kesulitan untuk membuktikan adanya perbuatan melawan hukum tersebut. Doktrin ini berawal dari kasus Rylands vs Fleetcher di Inggris pada tahun 1868, yang kemudian diadopsi dalam peraturan perundang-undangan berbagai negara dan dalam konvensi-konvensi internasional (Ngadino & Zulhidayat, 2015: 583).

Strict liability adalah doktrin pertanggungjawaban perdata yang menyatakan bahwa tanggung

jawab timbul seketika tanpa didasarkan atas unsur kesalahan apapun (liability without fault). Prinsip strict liability adalah tanggung jawab orang yang terlibat dalam aktivitas apa pun yang dapat diklasifikasikan sebagai sangat berbahaya atau sangat berbahaya atau sangat berbahaya. Dengan demikian, ia wajib menanggung

segala kerugian yang dideritanya, sekalipun ia bertindak sangat hati-hati untuk menghindari kerusakan atau kerugian itu, sekalipun hal itu terjadi tanpa disengaja (Santosa dalam Machmud, 2012: 209).[36]

Jaminan pembelian kembali pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berakar pada kebutuhan mendesak untuk menjaga keseimbangan kepentingan di tengah dinamika transaksi properti yang melibatkan ketergantungan finansial antara nasabah, perbankan, dan pengembang. Seiring dengan peningkatan aksesibilitas kredit hunian, bank dituntut untuk melakukan mitigasi risiko yang ketat terhadap kemungkinan kegagalan bayar atau wanprestasi oleh debitur, yang kemudian melahirkan inovasi berupa pengikatan pengembang sebagai penjamin melalui klausul pembelian kembali.

Kondisi ini menciptakan konfigurasi tanggung jawab yang saling bersinggungan di mana debitur bertanggung jawab penuh atas pelaksanaan kewajiban angsuran sebagai realisasi dari akad kredit, sementara bank memegang peran sebagai penyedia dana sekaligus pihak yang berhak menuntut eksekusi jaminan apabila terjadi kelalaian. Di sisi lain, pengembang menanggung tanggung jawab finansial dan operasional yang signifikan sebagai pihak yang menjamin pelunasan sisa utang debitur, sekaligus berkewajiban untuk mengambil alih status kepemilikan unit properti dari debitur guna memulihkan posisi keuangan bank yang terganggu akibat wanprestasi tersebut.

Tujuan dari program perumahan bersubsidi pemerintah adalah untuk membantu mereka yang berpenghasilan rendah mendapatkan

[36] Diah Ayu Rachma dan Aditya Mochamad Tribowo. (2023). "Penerapan Prinsip Strict Iiability Dalam Penegakan Hukum Lingkungan Di Indonesia, Jurnal Yudisial, Vol 16 No. 1, halaman 108.

akomodasi yang terjangkau. Hipotek bersubsidi dan layanan lainnya, termasuk perumahan dengan biaya di bawah harga pasar, tersedia melalui inisiatif ini. Orang-orang yang kesulitan membeli rumah dengan harga pasar mungkin bisa mendapatkan bantuan melalui program ini.Untuk membantu mereka yang berpenghasilan menengah atau kelas bawah membeli rumah atau melakukan perbaikan yang diperlukan pada rumah yang sudah ada, pemerintah menawarkan Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi (KPR Subsidi).

Praktik Kredit Pemilikan Rumah (KPR), jaminan pembelian kembali melibatkan tiga pihak utama, yaitu bank sebagai kreditur, debitur sebagai penerima kredit, dan developer sebagai pihak ketiga (penjamin). Kedudukan hukum masing-masing pihak dapat dianalisis berdasarkan hukum perjanjian dan hukum jaminan.

Perbankan merupakan lembaga yang menyediakan pembiayaan bagi debitur. Salah satu tanggung jawab utama bank adalah menjaga keamanan dana yang dipercayakan oleh nasabah. Bank harus menjamin bahwa dana tersebut dikelola dengan prinsip kchati-hatian (prudential banking principle), schingga tidak menimbulkan kerugian yang bersifat sistemik atau individual.[37]

Pada dasarnya, pembiayaan yang diberkan bank tidak hanya terbatas pada pembiayaan usaha, tetapi juga mencakup pembiyaan konsumtif yang sering disebut sebagai kredit. Dalam memberikan pembiayaan bank sebagai kreditur tidak serta merta mendasarkan pada kesepakatan (konsensualisme) antara kredit dan debitur sebagaimana diatur dalam buku III KUH Perdata. Bank sebagai intitusi keuangan dalam hal ini selain tunduk pada regulasi BI dan OJK, dalam

[37] Reza Okta Warmendi, dkk. 2025, *Hukum Perbankan Indonesia, Teori, Praktek, dan Tantangan Kontemporer,* Jambi: Zabags Qu Publish, halaman 189.

melaksnakan kegiatan usahanya bank sebagai institusi keuangan harus sesuai dengan Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang perbankan sebagai perubahan dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992.[38]

Bank memiliki posisi sebagai kreditur yang memberikan fasilitas pembiayaan kepada debitur dihubungkan hukum antara bank dan debitur didasarkan pada perjanjian kredit yang tunduk pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya pasal 1320 dan pasal 1338, perjanjian tersebut mengikat para pihak sebagai undang-undang. Dengan demikian, developer wajib melaksanakan kewajibannya untuk membeli objek jaminan apabila debitur wanprestasi.

Wanprestasi merupakan suatu bentuk kelalaian ata tindakan, baik di sengaja maupun tidak disengaja, di mana pihak yang berkewajiban tidak melakssanakan atau tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan dalam suatu perjanjian. Dalam konteks perbankan, wanprestasi diartikan sebagai keadaan ketika nasabah tidak mampu melajutkan pembayaran angsuran atau melunasi kredit yang telah diberikan oleh bank, sehingga mengakibatkan terjadinya kredit macet.

Seseorang nasabah bisa termasuk kategori dalam keadaan wanprestasi dengan syarat yang harus dipenuhi:

1. Syarat materil yaitu berbentuk:
    1) Kelalaian adalah suatu tindakan yang terjadi ketika seseorang menyimpang dari kewajiban yang seharusnya dilakukan sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Sementara itu, kesengajaan

[38] Rio Christiawan, 2021. *Hukum Pembiayaan Usaha*, Jawa Barat: Rajawali Pers, halaman 31-32.

merupakan perbuatan yang dilakukan secara sadar oleh seseorang, yang sejak awal memang dimaksudkan dan berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak lain

2. Syarat formil yaitu berbentuk:

    2) Peringatan kepada debitur, yaitu pemberitahuan dari kreditur yang menyaytakan bahwa debitur harus segera memenuhi kewajibannya. Peringatan ini dikenal sebagai somasi, yaitu teguran resmi dari kreditur kepada debitur agar melaksanakan prestasi yang telah diperjanjikan, disertai ancaman sanksi apabila debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya.

R. Setiawan menjelaskan bahwa syarat objektif dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu objek sebab yang halal, merupakan syarat mutlak yang apabila tidak terpenuhi akan menyebabkan perjanjian batal demi hukum (null and void). Hal ini berarti perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal. Dalam konteks jaminan pembelian kembali, keempat syarat harus penuhi agar perjanjian antara bank developer sah secara hukum. Apabila perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sah, maka berlaku ketentuan pasal 1338 KUHPerdata.

Pasal 1338 KUHPerdata mengandung asas *pacta sunt servanda*, yang berarti setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Menurut Mariam Darus Badrulzaman, asas ini menegaskan bahwa para pihak teriikat secara penuh terhadap isi perjanjian yang telah mereka sepakati, sehingga tidak dapat mengingkari kewajiban yang telah disepakati secara sepihak.

Menurut Riduan Syahrani, itikad baik dalam pelaksanaan tidak hanya terbatas pada kejujuran, tetapi juga mencakup kepatutan dan keadilan dalam memenuhi prestasi. Demikian, dalam perjanjian jaminan pembelian kembali, developer yang telah menyepakati kewajiban untuk membeli kembali objek rumah tidak dapat menghindari tanggung jawabnya. Hal ini karena perjanjian tersebut telah mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak sebagaimana diatur dalam pasal 1338 KUHPerdata.

Persoalan muncul ketika kerangka tanggung jawab ini tidak diimbangi dengan kejelasan mekanisme perlindungan bagi debitur, yang sering kali terjebak dalam posisi sebagai pihak yang paling terdampak atas eksekusi jaminan tanpa keterlibatan yang memadai dalam proses kebijakan internal antara bank dan pengembang. Tanggung jawab pengembang untuk membeli kembali rumah sering kali hanya difokuskan pada pemenuhan kewajiban kepada bank semata, sehingga hak-hak debitur atas sisa pembayaran yang telah dilakukan atau potensi nilai ekonomis yang tertanam pada objek properti menjadi terabaikan.

Tanggung jawab debitur dalam jaminan pembelian kembali dalam skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang disertai dengan jaminan pembelian kembali, debitur tetap merupakan pihak utama yang bertanggungjawab atas pelunasan utang kepada kreditur (bank). Keberadaan jaminan pembelian kembali yang diberikan oleh developer tidak menghapus kewajiban pokok debitur, melainkan hanya jaminan tambahan bagi bank untuk mengitimigasi risiko kredit macet.

Skema dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang disertai dengan jaminan pembelian kembali, kewajiban debitur tidak hanya terbatas pada pelunasan utang, tetapi juga mencakup kewajiban untuk memelihara dan menjaga

objek jaminan. Obejek jaminan dalam hal ini berupa rumah yang dibiayai oleh bank dan umumnya dibebani dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang.

Kewajiban untuk menjaga objek jaminan merupakan konsekuensi logis dari kedudukan debitur sebagai pihak yang menguasai secara fisik objek tersebut. Meskipun secara yuridis obejek jaminan telah dibebani hak jaminan yang memberikan kepentinngan kepada debitur. Oleh karena itu, debitur memiliki tanggung jawab hukum untuk untuk memastikan bahwa objek jaminan tetap dalam kondisi baik dan tidak mengalami penurunan nilai yang signifikan.

Ketiadaan regulasi yang tegas mengenai batas tanggung jawab dan mekanisme akuntabilitas dalam skema jaminan pembelian kembli menjadikan hubungan hukum ini sangat bergantung pada kualitas klausul yang disepakati, yang jika tidak disusun dengan prinsip itikad baik dan transparansi, akan berujung pada eksploitasi aset yang merugikan salah satu pihak. Oleh karena itu, tinjauan mendalam terhadap latar belakang tanggung jawab para pihak menjadi sangat relevan guna membedah konstruksi tanggung jawab yang ideal, yang tidak hanya berfungsi sebagai mekanisme mitigasi risiko perbankan, melainkan juga sebagai sistem penjaminan yang mampu melindungi integritas hak milik debitur dalam kerangka hukum positif Indonesia yang semakin modern dan berorientasi pada perlindungan konsumen.

Kewajiban memelihara dan menjaga objek jaminan dalam skema Jaminan pembelian kembalimemiliki peranan yang sangat penting dalam menjaga keseimbangan kepentinngan antara debitur, kreditur, dan developer. Kewajiban

ini tidak hanya bersifat moral, tetapi juga meiliki konsekuensi hukum yang dapat menimbulkan tanggung jawab apabila tidak dilaksanakan dengan baik.

Debitur lalai dalam menjalankan kewajiban ini dan menyebabkan objek jaminan mengalami kerusakan atau penurunan nilai, maka debitur dapat dianggap melakukan wanprestasi. Dalam kondisi tersebut, kreditur berhak menuntut ganti rugi atau mengambil langkah hukum lainnya sesuai dengan ketentuan perjanjian dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Lebih lanjut, dalam praktik perbankan, seringkali perjanjian kredit memuat klausul yang secara tegas mewajibkan debitur untuk menjaga objek jaminan, termasuk kewajiban untuk mengasuransikan objek tersebut terhadap risiko kerusakan atau kehilangan. Hal ini bertujuan untuk memberikan perlindungan tambahan bagi kreditur maupun pihak developer dalam skema jaminan pembelian kembali.

Tanggung jawab utama developer dalam jaminan pembelian kembali adalah melunasi sisa utang debitur kepada bank apabila debitur wanprestasi, kewajiban ini timbul berdasarkan perjanjian kerja sama antara bank dan developer yang mengatur bahwa developer bertindak sebagai penjamin atas kredit yang diberikan kepada debitur. Selain melunasi utang debitur, developer juga berkewajiban untuk membeli kembali objek rumah yang telah dijaminkan kepada bank.

Putusan Nomor 313/PDT/2019/PT DKI, tanggung jawab para pihak dalam skema jaminan pembelian kembali (Buy Back Guarantee/BBG) pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menunjukkan adanya hubungan hukum yang melibatkan tiga pihak utama, yaitu debitur sebagai penerima fasilitas kredit, bank sebagai kreditur, dan developer sebagai pihak penjual sekaligus penjamin. Secara yuridis,

masing-masing pihak memiliki kewajiban yang berbeda sesuai dengan perjanjian yang mengikat mereka, namun dalam praktik perkara ini, pelaksanaan tanggung jawab tersebut tidak berjalan secara seimbang.

Debitur sebagai pihak yang menerima fasilitas kredit memiliki kewajiban utama untuk melaksanakan pembayaran angsuran sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati. Dalam perkara ini, debitur pada awalnya telah memenuhi sebagian kewajibannya dengan melakukan pembayaran DP Rp.864.000.000 dan angsuran secara bertahap hingga mencapai jumlah sekitar Rp498.434.361, sebelum akhirnya mengalami kesulitan keuangan yang menyebabkan terjadinya wanprestasi. Secara hukum, wanprestasi tersebut memang menimbulkan konsekuensi berupa kewajiban untuk melunasi utang, namun tidak serta-merta menghapus hak debitur untuk mendapatkan perlindungan hukum atas pembayaran yang telah dilakukan.

Bank sebagai kreditur memiliki tanggung jawab untuk memberikan fasilitas kredit sekaligus mengelola risiko pembiayaan. Dalam praktiknya, bank menggunakan mekanisme jaminan pembelian kembali sebagai bentuk mitigasi risiko kredit macet, dengan menempatkan developer sebagai penjamin pelunasan utang debitur. Dengan demikian, ketika debitur wanprestasi, bank berhak menuntut pelaksanaan jaminan pembelian kembali kepada developer untuk melunasi sisa utang debitur. Namun demikian, dalam perkara ini, bank tidak memberikan transparansi yang memadai kepada debitur mengenai keberadaan dan mekanisme jaminan pembelian kembali, sehingga menimbulkan ketidakjelasan dan ketidakseimbangan informasi dalam hubungan hukum para pihak. Selanjutnya, developer sebagai pihak penjual sekaligus penjamin memiliki

tanggung jawab yang cukup signifikan dalam skema BBG, yaitu membeli kembali objek rumah apabila debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya kepada bank.

Kewajiban ini merupakan bentuk tanggung jawab kontraktual yang lahir dari perjanjian kerja sama antara developer dan bank. Akan tetapi, dalam perkara ini, meskipun developer pada prinsipnya berkewajiban melaksanakan pembelian kembali objek guna melunasi utang debitur, developer tidak memberikan kompensasi atau pengembalian atas pembayaran yang telah dilakukan oleh debitur sebelumnya. Hal ini menunjukkan adanya pengabaian terhadap prinsip keadilan dan keseimbangan dalam perjanjian, karena seluruh beban kerugian justru ditanggung oleh debitur. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab para pihak dalam perkara ini tidak dilaksanakan secara proporsional. Debitur menanggung kerugian yang paling besar akibat kehilangan objek rumah sekaligus dana yang telah dibayarkan, sementara bank terlindungi melalui mekanisme jaminan pembelian kembali, dan developer tidak menjalankan tanggung jawabnya secara adil terhadap debitur.

Kondisi ini bertentangan dengan prinsip *pacta sunt servanda*, asas itikad baik, serta prinsip keseimbangan dalam hukum perjanjian, sehingga menunjukkan bahwa penerapan BBG dalam perkara ini belum mencerminkan keadilan hukum bagi seluruh pihak yang terlibat. Developer sebagai pihak penjual tetap memiliki tanggunng jawab terhadap kualitas bangunan dan legalitas objek rumah yang diperjualbelikan. Tanggung jawab ini meliputi:

1. Menjamin tidak adanya cacat tersembunyi pada bangunan
2. Menjamin keabsahan sertifikat tanah
3. Menyerahkan objek sesuai dengan perjanjian

Apabila developer tidak melaksanakan kewajiban jaminan pembelian kembali, maka developer dapat dianggap melakukan wanprestasi terhadap perjanjian dengaan bank, bank berhak untuk menuntut developer, baik melalui perdata maupun mekanisme penyelesaian sengketa lainnya.

## C. Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Jaminan Pembelian Kembali Pada Kredit Pemilikan Rumah Terutama Terkait Wanprestasi Debitur Dan Kewajiban Developer Untuk Membeli Kembali Rumah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berakar pada kompleksitas hubungan kontraktual yang melibatkan segitiga kepentingan antara pihak bank, pengembang, dan debitur itu sendiri. Seiring dengan pesatnya pertumbuhan sektor properti di Indonesia, fasilitas KPR menjadi instrumen utama yang memungkinkan masyarakat untuk memiliki tempat tinggal, namun di sisi lain, risiko kredit macet yang dihadapi oleh perbankan menuntut adanya mitigasi risiko yang lebih agresif.

Lembaga perbankan sering kali mensyaratkan adanya perjanjian kerja sama dengan pengembang yang mencakup klausul jaminan pembelian kembali, di mana pengembang diwajibkan untuk mengambil alih aset dan melunasi sisa kewajiban debitur apabila debitur dinyatakan melakukan wanprestasi atau kegagalan dalam membayar angsuran. Persoalan muncul ketika mekanisme ini dipraktikkan tanpa adanya keterlibatan atau transparansi informasi yang cukup bagi debitur, sehingga sering kali menciptakan ketimpangan posisi tawar yang sangat nyata dalam operasionalisasi perjanjian tersebut.

Ketiadaan regulasi teknis yang komprehensif dalam hukum positif Indonesia mengenai tata cara pelaksanaan *buy back guarantee* yang ramah

terhadap debitur mengakibatkan ketidakpastian hukum yang berkepanjangan. Debitur sering kali terjebak dalam posisi sulit di mana hak milik atas rumah mereka terancam hilang tanpa adanya mekanisme perlindungan yang jelas, terutama apabila sengketa mengenai wanprestasi dan kewajiban pembelian kembali ini dibawa ke ranah pengadilan dengan interpretasi yang berbeda-beda oleh para hakim.

Kondisi ini menuntut adanya refleksi mendalam mengenai keseimbangan antara perlindungan hak milik debitur sebagai warga negara yang berhak atas hunian yang layak dengan hak kreditur untuk mendapatkan kepastian pelunasan utang. Oleh karena itu, tinjauan mendalam mengenai aspek perlindungan hukum bagi debitur menjadi sangat mendesak untuk dilakukan guna memastikan bahwa skema *buy back guarantee* tidak hanya menjadi instrumen keamanan finansial bagi bank dan pengembang, tetapi juga tetap menjunjung tinggi prinsip-prinsip keadilan dan perlindungan hak-hak dasar debitur sebagaimana diamanatkan dalam kerangka hukum perdata dan perlindungan konsumen yang berlaku.

Perlindungan terhadap debitur dalam kondisi wanprestasi yang memicu pengaktifan klausul pembelian kembali sering kali terabaikan karena perjanjian tersebut dianggap sebagai urusan internal antara bank dan pengembang di bawah asas kebebasan berkontrak. Namun, dalam perspektif hukum perlindungan konsumen, status debitur sebagai pihak yang secara ekonomi lebih lemah harus mendapatkan perhatian khusus agar hak-hak mereka atas hunian tidak hilang seketika akibat mekanisme eksekusi yang dilakukan secara sepihak tanpa mempertimbangkan kontribusi pembayaran yang telah dilakukan sebelumnya.

Pengembang cenderung melakukan eksekusi terhadap unit properti yang dibeli kembali dari bank dengan tujuan untuk dijual kembali dengan harga pasar yang lebih tinggi, sementara debitur yang kehilangan huniannya tidak mendapatkan kompensasi atau pengembalian dana yang proporsional atas cicilan yang telah disetor, sehingga muncul diskursus mengenai ketidakadilan dalam distribusi manfaat dan risiko di antara para pihak. Perlindungan hukum menjadi aspek penting dalam pembelian kembali pada kredit pemilikan rumah.

Perlindungan hukum merupakan unsur yang tidak terpisahkan dalam suatu negara. Setiap negara pasti memiliki sistem hukum yang berfungsi untuk mengatur kehidupan warganya. Dalam hubungan antara negara dan warga negara, timbul hak dan kewajiban yang saling berkaitan. Perlindungan hukum menjadi hak bagi warga negara, sekaligus merupakan kewajiban negara untuk memenuhinya. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum di artikan sebagai upaya memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh pihak lain, sehingga masyarakat dapat menikmati hak-hak yang telah dijamin oleh hukum. Sementara itu, menurut Maria Alfons membedakan perlindungan hukum menjadi dua jenis, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif.[39]

Perlindungan hukum perventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dengan menekankan kehati-hatian pemerintah dalam mengambil keputusan, khususnya yang bersifat diskresi. Adapun perlindungan hukum respresif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang telah terjadi, termasuk melalui proses di lembaga peradilan.

[39] Maria Alfons. (2010). ”Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual, Ringkasan Disertasi Doktor, Universitas Brawijaya, Malang. halaman. 18.

Penerapan asas keterbukaan dalam penyelenggara pemerintah menjadi hal yang sangat penting, khususnya dalam mendukung perlindungan hukum preventif. Bentuk perlindungan ini dapat dilakukan melalui partisipasi masyarakat, seperti mekanisme dengan pendapat atau penyampaian aspirasi (inspraak). Dengan adanya keterbukaan, potensi sengketa dapat diminimalkan, karena pencegahan pada dasarnya lebih baik daripada penyelesaian sengketa, tetapi pengaturan mengenai perlindungan hukum preventif dalam hukum administrasi di Indonesia masih belum memadai, sehingga diperlukan upaya pengembangan, misalnya melalui kodifikasi hukum administrasi umum dalam bentuk undang-undang.

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada warga negara yang wajib dilaksanakan oleh negara sesuai dengan ketentuanperaturan perundang-undangan. Perlindungan hukum merupakan kewajiban negara sebagaimana diatur dalam Pembukaan (Preambule) UUD NRI Tahun 1945 Alinea IV, yaitu "Negara melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia ..." Jadi, perlindungan hukum merupakan hak warga negara dan menjadi kewajiban negara. Perlindungan hukum adalah aktualisasi dari pemenuhan hak warga negara atas keamanan, keselamatan, ketenangan, ketenteraman, keadilan, dan kesejahteraan. Dengan demiki-an, perlindungan hukum adalah ekspresi pemenuhan hak warga negara oleh negara.[40]

Perlindungan hukum mencakup segala aspek di kehidupan manusia, tak terkecuali dengan pembelian Kembali atau *buy back guarantee* pada transkasi Kredit Pemelikan Rumah (KPR), perlindungan hukum ini merupakan persoalan

[40] Dominikus Rato, 2021. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum Memahami Hukum Sejak Dini*, Jakarta: Kencana, halaman 110.

yang sangat kompleks dalam sistem hukum positif di Indonesia, karena di dalamnya terjadi pertemuan antara prinsip kebebasan berkontrak dengan norma-norma perlindungan konsumen yang diatur secara ketat. Dalam praktiknya, perjanjian *buy back guarantee* sering kali ditempatkan dalam posisi yang memberikan keuntungan lebih besar bagi pihak bank selaku kreditur, sementara debitur cenderung berada dalam posisi tawar yang lemah di hadapan pengembang atau *developer* yang memikul kewajiban untuk membeli kembali unit rumah ketika debitur mengalami wanprestasi.

Hubungan hukum yang timbul dalam KPR dengan skema *buy back guarantee* melibatkan tiga pihak yang memiliki kepentingan berbeda, di mana debitur sebagai pembeli rumah yang mendanai pembeliannya melalui pinjaman bank, bank sebagai penyedia dana, dan pengembang sebagai pihak yang mengikatkan diri dalam garansi pembelian kembali kepada bank tersebut. Masalah mendasar muncul ketika debitur tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran cicilan yang mengakibatkan status wanprestasi, yang kemudian memicu pengaktifan klausul jaminan pembelian kembali oleh bank kepada pengembang, sering kali tanpa mempertimbangkan secara mendalam hak-hak atau perlindungan bagi debitur yang sebenarnya telah mencicil unit properti tersebut dalam jangka waktu tertentu.

Kedudukan debitur dalam perspektif hukum perlindungan konsumen, haruslah diselaraskan dengan amanat Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang secara tegas melarang klausul baku yang bersifat membebani konsumen secara tidak adil atau memindahkan tanggung jawab pelaku usaha kepada konsumen tanpa landasan yang kuat. Meskipun

pengembang memiliki kewajiban kontraktual kepada bank untuk membeli kembali unit tersebut, proses eksekusi atas kewajiban ini tidak boleh mengabaikan hak-hak keperdataan debitur atas pembayaran yang telah dilakukan sebelumnya atau nilai ekonomis yang telah terbentuk pada objek properti tersebut.

Sering kali terjadi ketimpangan di mana rumah yang dibeli oleh pengembang kembali dari bank dijual kembali dengan harga baru atau kondisi yang memungkinkan pengembang memperoleh keuntungan ganda, sementara debitur kehilangan hak atas rumahnya dan sisa pembayaran yang telah disetorkan tanpa adanya mekanisme pengembalian dana atau kompensasi yang proporsional. Oleh karena itu, hukum positif Indonesia mewajibkan adanya keseimbangan dalam perjanjian tersebut, di mana hak debitur untuk mendapatkan kepastian hukum atas unit yang dicicilnya harus tetap dilindungi meskipun terjadi peristiwa wanprestasi yang mengaktifkan garansi pembelian kembali.

Ketidakadaan pengaturan yang rigid dalam undang-undang mengenai *buy back guarantee* sebagai bentuk jaminan yang mandiri menyebabkan sistem hukum di Indonesia mengandalkan asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata untuk mengakui validitas dan mengikatnya perjanjian ini selama memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Peran pengadilan sebagai benteng perlindungan hukum bagi debitur menjadi sangat krusial dalam menafsirkan klausul *buy back guarantee* agar tidak hanya menjadi instrumen penyelamat bagi bank dan pengembang, tetapi juga sebagai mekanisme yang adil bagi debitur. Hakim dituntut untuk menerapkan prinsip itikad baik yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, yang

membatasi penerapan kebebasan berkontrak apabila dalam pelaksanaannya perjanjian tersebut menimbulkan kerugian yang tidak patut bagi salah satu pihak.

Berdasarkan **Putusan Nomor. 313 / PDT / 2019 / PT.DKI** dapat di tinjau bahwa kedudukan hukum perjanjian jaminan pembelian kembali memiliki kekuatan mengikat yang sama dengan perjanjian pada umumnya. Hal ini menunjukkan bahwa developer tidak dapat melepaskan diri dari tanggunnng jawab yang telah disepakati.

Perlindungan hukum terhadap debitur dalam mekanisme jaminan pembelian kembali (Buy Back Guarantee/BBG) pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam Putusan Nomor 313/PDT/2019/PT DKI menunjukkan adanya persoalan serius terkait ketidakseimbangan posisi para pihak, khususnya ketika debitur berada dalam kondisi wanprestasi. Secara yuridis, debitur yang wanprestasi memang memiliki konsekuensi hukum berupa kewajiban untuk melunasi utangnya kepada kreditur. Namun demikian, wanprestasi tidak serta-merta menghilangkan hak debitur untuk memperoleh perlindungan hukum, terutama terhadap pembayaran yang telah dilakukan sebelumnya serta hak atas perlakuan yang adil dalam pelaksanaan perjanjian.

Perkara ini, debitur telah melakukan pembayaran dalam jumlah yang signifikan, baik dalam bentuk uang muka maupun angsuran kredit yang mencapai sekitar Rp498.434.361. Akan tetapi, ketika debitur mengalami kesulitan keuangan dan tidak mampu melanjutkan pembayaran angsuran, mekanisme BBG diaktifkan oleh pihak bank dengan menuntut developer untuk membeli kembali objek rumah guna melunasi sisa utang debitur.

Permasalahan muncul karena pelaksanaan BBG tersebut tidak disertai dengan mekanisme perlindungan terhadap debitur, khususnya terkait pengembalian dana yang telah dibayarkan. Bahkan, dalam praktiknya, developer tidak memberikan kompensasi atau pengembalian atas pembayaran yang telah dilakukan oleh debitur, sehingga debitur mengalami kerugian yang sangat besar baik secara materiil maupun immateriil.

Persfektif hukum perlindungan konsumen, kondisi ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang melarang adanya klausula baku yang menghilangkan hak konsumen untuk mendapatkan kembali uang yang telah dibayarkan atau yang memberikan kewenangan sepihak kepada pelaku usaha untuk mengatur perjanjian tanpa persetujuan konsumen. Dalam putusan tersebut juga ditemukan adanya klausula dalam perjanjian yang memungkinkan pembatalan secara sepihak tanpa melalui proses pengadilan serta penghapusan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata , yang semakin memperlemah posisi debitur dalam hubungan hukum tersebut.

Perlindungan hukum terhadap debitur juga dapat ditinjau dari asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, yang mengharuskan para pihak melaksanakan perjanjian secara jujur, transparan, dan tidak merugikan salah satu pihak secara tidak proporsional. Dalam perkara ini, kurangnya transparansi mengenai keberadaan dan mekanisme BBG menunjukkan adanya pelanggaran terhadap asas tersebut, karena debitur tidak diberikan informasi yang memadai mengenai konsekuensi hukum yang akan dihadapi apabila terjadi wanprestasi. Hal

ini semakin memperjelas bahwa perlindungan hukum terhadap debitur dalam skema BBG belum terlaksana secara optimal.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa dalam Putusan Nomor 313/PDT/2019/PT DKI, perlindungan hukum terhadap debitur dalam mekanisme jaminan pembelian kembali masih sangat lemah. Debitur tidak hanya kehilangan objek rumah akibat wanprestasi, tetapi juga kehilangan seluruh pembayaran yang telah dilakukan tanpa adanya kompensasi yang layak. Kondisi ini menunjukkan bahwa penerapan BBG dalam perkara tersebut belum mencerminkan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan konsumen, sehingga diperlukan pengaturan yang lebih jelas serta penerapan prinsip keseimbangan dalam perjanjian agar hak-hak debitur dapat terlindungi secara lebih efektif di masa yang akan datang.

Putusan ini lebih menitikberatkan pada kepentingan keditur (bank), namun secara tidak langsung juga memberika perlindungan kepada debitur. Dengan dilaksanakannya buy back guarantee, debitur tidak perlu menanggung beban utang yang berkepanjangan akibat eksekusi jaminan melalui lelang. Namun demikian, dalam praktiknya masih terdapat potensi ketidakseimbangan posisi antara debitur dan developer, terutama jika klasula perjanjian dibuat secara sepihak tanpa negosiasi yang seimbang, oleh karena itu, diperlukan pengaturan yang lebih jelas guna menjamin perlindungan hukum yang adil bagi seluruh pihak.

Pengembang menggunakan jaminan pembelian kembali sebagai dalih untuk melakukan eksekusi sepihak atas aset tanpa menghitung sisa nilai hak debitur, maka hal tersebut dapat dikategorikan sebagai tindakan yang melanggar

hukum dan bertentangan dengan prinsip keadilan dalam hukum perdata. Perlindungan hukum ini mencakup kewajiban bagi pihak pengembang dan bank untuk memberikan notifikasi yang transparan kepada debitur mengenai proses pengaktifan garansi, serta memberikan ruang bagi debitur untuk melakukan upaya restrukturisasi atau penyelesaian utang sebelum objek rumah benar-benar dialihkan kepemilikannya kepada pengembang.

Konteks kepailitan atau gagal bayar yang meluas, perlindungan terhadap debitur semakin terancam apabila pengembang yang memberikan garansi pembelian kembali juga mengalami masalah finansial yang serius, yang menyebabkan tidak terealisasinya kewajiban pembelian kembali tersebut secara efektif. Dalam kondisi ini, debitur sering kali terperangkap dalam ketidakpastian status hukum rumahnya antara pengembang yang tidak mampu membeli kembali dan bank yang terus menuntut pelunasan utang.

Diperlukan adanya standardisasi regulasi oleh pemerintah, khususnya melalui Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan kementerian terkait, untuk mengatur bahwa setiap klausul *buy back guarantee* dalam KPR harus memuat perlindungan eksplisit bagi debitur agar tidak terjadi eksploitasi aset yang berlebihan oleh pihak pengembang. Standardisasi ini harus mencakup perhitungan nilai sisa unit, pengembalian dana yang telah dibayarkan oleh debitur, dan larangan bagi pengembang untuk melakukan *buy back* secara sepihak yang menghilangkan seluruh hak-hak debitur atas properti tersebut. Dengan mengintegrasikan nilai-nilai perlindungan konsumen ke dalam mekanisme garansi pembelian kembali, sistem hukum Indonesia dapat menciptakan tatanan transaksi properti yang lebih humanis, di mana kewajiban pelunasan utang bagi bank tetap terjaga, namun hak-

hak dasar debitur selaku warga negara yang melakukan transaksi perdata tetap terlindungi secara proporsional di bawah payung hukum yang demokratis.[41]

[41] *Ibid.,* halaman 6.

# BAB IV

# KESIMPULAN DAN SARAN

## A. Kesimpulan

1. Kepastian hukum terhadap kedudukan para pihak dalam perjanjian jaminan pembelian kembali pada fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) saat ini masih bertumpu pada asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdata, mengingat belum adanya pengaturan spesifik dalam peraturan perundang-undangan nasional yang mengatur bentuk jaminan ini secara mandiri. Kedudukan hukum bank selaku kreditur dalam skema ini mendapatkan perlindungan yang lebih dominan melalui klausul-klausul yang mewajibkan pengembang untuk melunasi sisa kredit debitor apabila terjadi wanprestasi, yang berfungsi sebagai instrumen mitigasi risiko kredit macet yang efektif dan memiliki kekuatan mengikat secara kontraktual.
2. Tanggung jawab para pihak dalam skema jaminan pembelian kembali atau jaminan pembelian kembali pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan perpaduan antara kewajiban kontraktual yang saling mengikat untuk memitigasi risiko kredit. Pihak debitur bertanggung jawab untuk memenuhi kewajiban pembayaran cicilan tepat waktu sesuai dengan isi perjanjian kredit yang telah disepakati dengan bank, di mana ketidakmampuan dalam memenuhi prestasi tersebut akan memicu konsekuensi hukum berupa pengaktifan garansi pembelian kembali. Pihak pengembang memiliki tanggung jawab utama sebagai penjamin yang

berkewajiban untuk melakukan pembelian kembali atas unit rumah yang menjadi objek jaminan dengan cara melunasi sisa utang debitur kepada bank apabila debitur dinyatakan wanprestasi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan. Sementara itu, pihak bank memiliki tanggung jawab untuk memberikan fasilitas kredit secara profesional dan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menyalurkan pembiayaan, sekaligus berperan sebagai pihak yang berhak melakukan klaim atas jaminan tersebut kepada pengembang guna memastikan kepastian pelunasan piutangnya

3. Perlindungan hukum terhadap debitur dalam skema jaminan pembelian kembali pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada dasarnya masih sangat bergantung pada ketentuan dalam perjanjian kerja sama antara bank dan pengembang, yang sering kali menempatkan debitur dalam posisi yang kurang menguntungkan karena terbatasnya keterlibatan debitur dalam penentuan klausul tersebut. Ketika debitur melakukan wanprestasi, bank memiliki hak untuk mengaktifkan garansi pembelian kembali, yang menyebabkan kewajiban utang debitur beralih dari bank kepada pengembang sebagai kreditur baru. Dalam kondisi ini, perlindungan hukum bagi debitur secara normatif dijamin melalui prinsip-prinsip perlindungan konsumen yang menuntut adanya transparansi, iktikad baik, dan perlakuan yang adil dari pengembang selaku pihak yang mengambil alih aset hunian.

## B. SARAN

1. Pemerintah harus menguatkan regulasi maupun praktik kontraktual di Indonesia. Dengan melalui otoritas pengatur perbankan seperti Otoritas

Jasa Keuangan (OJK) perlu menyusun pedoman standar mengenai klausul jaminan pembelian kembali yang wajib memuat mekanisme perlindungan bagi debitur, termasuk hak debitur untuk mendapatkan notifikasi transparan serta hak untuk melakukan restrukturisasi utang sebelum aset hunian dieksekusi melalui mekanisme pembelian kembali oleh pengembang.

2. Perlunya standardisasi akta perjanjian yang lebih transparan dan inklusif bagi seluruh pihak yang terlibat. Pihak bank dan pengembang disarankan untuk menyusun klausul jaminan pembelian kembali dengan mekanisme yang jelas terkait proses eksekusi, termasuk kewajiban memberikan notifikasi resmi dan jangka waktu bagi debitur untuk memperbaiki wanprestasinya sebelum aset dialihkan.
3. Pemerintah melalui OJK diharapkan dapat menerbitkan regulasi teknis yang mewajibkan adanya klausul "hak pemulihan" bagi debitur sebelum eksekusi aset dilakukan oleh pengembang. Pengembang dan bank harus diwajibkan untuk menjamin transparansi perhitungan nilai sisa dari unit rumah yang akan dibeli kembali, sehingga debitur tidak kehilangan seluruh hak ekonominya atas cicilan yang telah dibayarkan sebelumnya.

# DAFTAR PUSTAKA

## A. Buku


Ana Tasia Pase, dkk. 2022. *Hukum Perjanjian*. : Sada Kurnia Pustaka.

Andi Chandra, dkk. 2024. *Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Prenada Media.

A. Wangsawidjaja Z. 2020. *Seri Pintar Perbankan Kredit Bank Umum Menurut Teori Praktik Perbankan Indonesia*. Yogyakarta: Lautan Pustaka.

Bambang Sunggono. 2018. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafika Persada.

Dio Prasetyo Budi. 2025. *Dinamika Asas dan Prinsip Hukum Perikatan Kontemporer*. Yogyakarta: Binacipta.

Dominikus Rato. 2021. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum Memahami Hukum Sejak Dini*. Jakarta: Kencana.

Edy Soni. 2025. *Metode Penelitian Hukum*. Padang: Gita Lentara.

Johannes Ibrahim Kosasih, 2021. *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit Dalam Kredit Bank*. Semarang: Sinar Grafika.

M. Alfi Syahrini. 2022, *Eksekusi Putusan Pengadilan Agama Tentang Nafkah Anak Di Indonesia*. Jakarta: Deepublish.

M. Zamroni. 2024. *Himpunan Teori Hukum & Konsep Hukum Untuk Penelitian Hukum*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka.

Nanda Dwi Rizkia, dan Hardi Fardiansyah. 2016. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Bandung: Widina Bhakti Persada.

Neng Yani Nurhayani, 2020. *Hukum Perdata*. Jawa Barat: Pustaka Setia.

Pamela Tri., 2024. Peran Interpreator Perumusan Akta Van Dading Pada Proses Peradilan, Penerbit NEM, Jawa Tengah.

Ronal Saija. 2025. *Pengantar Hukum Jaminan Dalam Dimensi Pailit*. Yogyakarta: Deepublish.

Reza Okta Warwendi, et al. 2025. *Hukum Perbankan Indonesia*, Jambi: Zabags Qu Publish.



Ronal Saija. 2025. *Pengantar Hukum Jaminan Dalam Dimensi Pailit*. Yogyakarta: Deepublish.

Rio Christiawan. 2021. *Hukum Pembiayaan Usaha.* Jawa Barat: Rajawali Pers.

Subekti. 2021. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

B. **Artikel, Makalah, dan Jurnal Ilmiah**

Atsar, A. 2022. "Kedudukan Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen Ditinjau Dari Hukum Ekonomi Islam Dan Hukum Positif Di Indonesi". *Bilancia: Jurnal Studi Ilmu Syariah Dan Hukum*, Vol. 16, No. 1.

Dominika, & Retno W. 2017."Perjanjian Beli Kembali (Buy Back Guarantee) Yang Dibuat Antara Pengembang Dan Bank Dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet". Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan. Vol. 1, No. 2.

Dona, B. 2025."Buy Back Guarantee dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer di Indonesia". Media.Neliti: Privat Law, Vol. 3 No 2.

Harmono Japonika. 2015. "Kedudukan Debitur Dan Bank Sebagai Kreditur Dalam Hal Wanprestasi Developer (Studi Di PT. X, Cabang Tebing Tinggi), Premise Law Journal Vol. 1, No.1.

Hendrik Fasco Siregar, Siti Nurwulan, dan Frieda Fania 2021. "Kepasian Hukum Payment Guarantee Memitigasi Risiko Kontrak Bank dan *Developer*", *Jurnal Pamator,* Vol. 14, No. 1.

Hermawan, G. F., Gozali, D. S., & Saprudin, S. 2026. Rekonstruksi Perlindungan Hukum Kreditur Konkuren Dalam Sistem Kepailitan Indonesia: Telaah Keadilan Distributif Dan Kepastian Hukum. *Al-Adl: Jurnal Hukum*, Vol. 18, No. 1.

Inggrid Kusuma Dewi, Muhammad Arifin, Ida Nadirah, 2025. "Perlindungan Hukum Kreditur Dalam Perjanjian Kredit". SANKSI, Vol 4 No 1.

Maria Alfons. 2010. Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual, Ringkasan Disertasi Doktor, Universitas Brawijaya, Malang.

Michael Willy Chandra, Sutiarnoto, Ida Nadirah. 2020. "Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Melalui Pelaksanaan Pelelangan Aset Debitur Oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Medan". DELEGALATA: Jurnal Imu Hukum, Volume 5. No 2.

N. Syafiqah. (2023)"Eksistensi Perjanjian Buy Back Guarantee dalam Sistem Hukum Indonesia". *Jurnal Hukum,* Vol. 5 No. 2.

Retno Wahyurini Dominika. 2018. “Perjanjian Beli Kembali (*Buy Back Guarantee*) Antara Pengembang dan Bank Dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet”, *Jurnal Transparansi Hukum*, Vol. 1, No. 1.

Rizka Syafriana. 2016. "Fidusia Dalam Lingkup Hukum Jaminan Dilihat Dari Sudut Pandang Islam". *Jurnal EduTech,* Volume 2 Nomor 1.

Saputra, R. J. 2025. “Analisis Risiko Hukum pada Pemberian Kredit Multiguna: Studi Perbandingan Bank Konvensional dan Syariah”. *Journal of Literature Review*, Vol. 1, No. 2.

Sinaga, N. A. 2019. “Implementasi hak dan kewajiban para pihak dalam hukum perjanjian. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 10, No. 1.

Trisadini Prasastinah Usanti. “Kedudukan Developer dalam Perjanjian Buy Back Guarantee,” .*Jurnal Hukum Bisnis,* Vol. 6 No. 2.

Umami, A. M., & Dudy, A. A. 2023. “Realiasi Hukum Perjanjian Dalam Dinamika Hukum Di Indonesia”. *Parhesia*, Vol. 1, No. 2.

Zwespa, T. A., & Syam, M. 2025. “Perjanjian Pembelian Kembali (Buy Back Guarantee) Kredit Pemilikan Rumah Subsidi”. *Andalas Notary Journal*. Vol. 2, No. 1.

**C. Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 mengenai Penetapan Bencana Non-alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19).

**D. Putusan Pengadilan**

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor. 313/PDT/2019/PT. DKI Diakses melalui Direktori Putusan Mahkamah Agung RI.