



ANALISIS *BUY BACK GUARANTEE* DALAM PERJANJIAN ANTAR BANK DENGAN DEVELOPER PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH

Alicia Qatrunnada*, Siti Malikhathun Badriyah, Rahandy Rizki Prananda
Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail: aliciaqatrunnada@gmail.com

Abstrak

Buy back guarantee adalah jaminan membeli kembali yang terdapat di dalam perjanjian jual beli yang lahir dari adanya asas kebebasan berkontrak. Dalam pelaksanaannya *buy back guarantee* dapat dilihat pada perjanjian antar bank dengan Perusahaan Pembangunan Rumah (*developer*) pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mendalami mengenai pengaturan dan legalitas perjanjian *buy back guarantee* sebagai bentuk jaminan dalam KPR antara bank dengan *developer* serta tanggung jawab *developer* pada *user* (nasabah) dan bank *terkait buy back guarantee* pada KPR. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan Yuridis-Normatif yang bersifat preskriptif. Hasil penelitian ini ialah legalitas perjanjian *buy back guarantee* antara bank dengan *developer* dilakukan berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan konsensualisme di mana para pihak dibebaskan untuk menyepakati isi perjanjian dan objek perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan kesepakatan bersama sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Sedangkan pertanggung jawaban *developer* pada KPR didasari adanya perjanjian dengan bank dan *user*.

Kata Kunci : *Buy Back Guarantee*; Kredit Pemilikan Rumah; Perjanjian; Kebebasan Berkontrak.

Abstract

Buy back guarantee is a guarantee to buy back contained in a sales and purchase agreement which is born from the principle of freedom of contract. In its implementation, the *buy back guarantee* can be seen in the agreement between banks and Home Construction Companies (*developers*) on Home Ownership Credit (KPR). This research aims to find out and explore the regulation and legality of *buy back guarantee* agreements as a form of collateral in mortgages between banks and *developers* as well as the responsibility of *developers* to *users* (customers) and banks regarding *buy back guarantees* on mortgages. This research uses a prescriptive Juridical-Normative approach. The result of this research is that the legality of the *buy back guarantee* agreement between the bank and the *developer* is carried out based on the principles of freedom of contract and consensualism where the parties are free to agree on the contents of the agreement and the object of the agreement in accordance with mutual needs and agreement as long as it does not conflict with applicable laws. Meanwhile, the *developer's* responsibility for KPR is based on an agreement with the bank and *user*.

Keywords: *Buy Back Guarantee*; House Ownership Credit; Agreement; Freedom of Contract.

I. PENDAHULUAN

Dalam pembuatan perjanjian khususnya perjanjian jual beli, *Buy back guarantee* adalah salah satu perjanjian yang lahir dari adanya asas kebebasan berkontrak. Secara harfiah *buy back guarantee* merupakan istilah dalam bahasa Inggris yang artinya jaminan membeli kembali. Adapun secara sederhana *buy back guarantee* adalah suatu jaminan yang penjual berikan kepada pembeli bahwa apabila barang yang dijualnya rusak atau tidak dapat dipergunakan sebagaimana mestinya dalam masa garansi, maka ia akan membeli kembali barang yang sudah



dijual tersebut.¹ Tujuan adanya *buy back guarantee* yang diberikan oleh pelaku usaha kepada pembeli adalah untuk meningkatkan minat masyarakat agar membeli suatu produk.²

Misalnya Perusahaan Pembangunan Rumah (*developer*) yang berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974 dapat diartikan merupakan perusahaan yang berusaha di bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya, yang selanjutnya dapat disebut dengan *developer*. Selaku pembangun perumahan, Perusahaan Pembangunan Rumah (*developer*) dapat menjalin kerja sama dengan pihak bank dalam rangka meminta bantuan dari bank untuk memberikan fasilitas berupa pinjaman kredit kepada *user* (nasabah debitur). Perusahaan Pembangunan Rumah (*developer*) nantinya dapat meminta bank untuk meringankan biaya pembelian rumah dengan memperbolehkan *user* melakukan pembayaran menggunakan fasilitas kredit dari lembaga perbankan yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Hal tersebut dilakukan agar *developer* dapat mencapai sasaran penjualan unit-unit rumah yang dijual kepada para konsumennya. Adanya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) didasarkan atas perjanjian KPR antara bank dengan *user* dan dibuat dengan perantara *developer*. Dengan penyaluran kredit KPR kepada *user*, maka dana akan diterima langsung oleh *developer* sebagai pelunasan unit rumah, namun pihak bank belum dapat mengikat jaminan hak tanggungan atas unit rumah yang dibiayainya. Maka dari itu, bank memerlukan *buy back guarantee* dari *developer* hingga sertifikat atas unit rumah selesai. *Buy back guarantee* ini mengatur bahwa apabila debitur tidak dapat melunasi hutangnya terhadap bank, maka *developer* yang bertanggung jawab untuk melunasi seluruh hutang debitur terhadap bank.

Maka bank juga wajib untuk mengatur secara tegas prinsip kehati-hatian sebagai dasar dalam melakukan usahanya. Pengaturannya terdapat dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UUPerbankan) yang menegaskan bahwa jaminan merupakan faktor penting dalam mencegah risiko terjadinya masalah dalam penyaluran kredit, termasuk dalam KPR bagi *developer*. Selanjutnya Pasal 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UUPerbankan) juga memuat pengaturan terkait pemberian jaminan kredit oleh Bank Indonesia yang dalam bagian penjelasannya mengatur bahwa jaminan dalam penyaluran kredit termasuk KPR bagi *developer* adalah salah satu upaya untuk memelihara kesehatan dan meningkatkan daya tahan bank.

Perjanjian *buy back guarantee* sejatinya belum diatur secara jelas di dalam undang-undang. Dalam perjanjian *buy back guarantee* terdapat unsur kewajiban hukum yang tidak hanya melindungi kepentingan penjual dan pembeli namun juga kepentingan kreditor, sehingga perjanjian *buy back guarantee* ini menimbulkan

¹ Muhammad Arya Azzurba, *Skripsi: Kedudukan Buy Back Guarantee dalam Perjanjian Kredit Konstruksi*, (Makassar: UNHAS, 2020), hlm. 1.

² M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 33.

akibat hukum bagi semua pihak yaitu antara pihak ketiga dengan kreditor serta bagi debitor. Oleh karena itu, *buy back guarantee* diklasifikasikan ke dalam perjanjian penanggungan yaitu jaminan yang sifatnya perorangan dan menimbulkan hubungan langsung dengan orang tertentu dan hanya dapat dipertahankan terhadap suatu debitor tertentu.

Penjaminan *buy back guarantee* saat ini banyak digunakan pada pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak lain disebabkan karena banyaknya proyek pembangunan rumah yang dibiayai bank namun masih dalam proses pembangunan oleh *developer*. Misalnya dalam hal terdapat kondisi suatu sertifikat rumah belum selesai didaftarkan haknya atas nama *developer* yang artinya masih dalam proses pengurusan pada kantor pertanahan, sehingga belum dapat dilakukan penandatanganan akta jual beli atas nama pembeli, padahal bangunan rumah atau rumah akan dijamin ke bank. Maka dengan keadaan seperti ini bank tetap bisa menerima jaminan tersebut meskipun sifat pengikatan jaminannya belum dapat dilakukan dengan sempurna, yaitu dengan membebankan objek jaminan menggunakan hak tanggungan. Sehingga, *buy back guarantee* disini diperlukan sebagai upaya untuk melindungi kepentingan kreditor/ bank serta merupakan suatu bentuk ikatan antara bank dengan *developer*.³

Buy Back Guarantee di dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi *developer* merupakan suatu perjanjian tambahan (*accessoir*) yang mengatur tentang jaminan atas utang nasabah debitor terhadap bank oleh pihak *developer*.⁴ Keberadaan *buy back guarantee* ini semestinya dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Pada penelitian-penelitian sebelumnya telah banyak dibahas mengenai hubungan hukum penjaminan *buy back guarantee* di dalam transaksi jual beli unit perumahan dengan fasilitas KPR, sedangkan mengenai bagaimana implementasi *buy back guarantee* secara langsung antar pihak masih belum dibahas. Maka dengan demikian peneliti memutuskan untuk menggagas penelitian berjudul “**Analisis Buy Back Guarantee Dalam Perjanjian Antar Bank Dengan Developer Pada Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus Antara PT. Bank Permata Tbk. Dengan PT. Mitra Sari Makassar)**” dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pengaturan dan legalitas perjanjian *Buy Back Guarantee* sebagai bentuk jaminan dalam Kredit Pemilikan Rumah antara bank dengan *developer*?
2. Bagaimanakah tanggung jawab *developer* pada *user* (nasabah) dan bank terkait *Buy Back Guarantee* pada Kredit Pemilikan Rumah?

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini disusun dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif yakni metode penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau

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

⁴ Retno Wahyurini Dominika, *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, 2017, hlm.7.



data sekunder.⁵ Terdapat beberapa pendekatan yang dapat digunakan untuk mendapatkan informasi guna menjawab isu hukum yang sedang diteliti, diantaranya ialah pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan konseptual. Penelitian ini disusun dengan menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif-analitis, tujuannya untuk memberikan gambaran secara menyeluruh dan mendalam mengenai suatu keadaan atau gejala yang sedang diteliti.⁶ Jenis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini yaitu jenis data sekunder yakni data diperoleh dari bahan-bahan tertulis.⁷ Kemudian dari data sekunder tersebut untuk sumber data yang digunakan yaitu sumber bahan hukum primer, sumber bahan hukum sekunder, dan sumber bahan hukum tersier. Metode pengumpulan yang *digunakan* dalam penelitian ini dilakukan dengan cara studi kepustakaan (*literature research*). Metode analisis data yang digunakan adalah dengan peraturan-peraturan serta kepustakaan terkait dengan objek penelitian yang tersusun secara sistematis, selain itu didukung dengan teknik wawancara serta observasi.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan dan Legalitas Perjanjian *Buy Back Guarantee* sebagai Bentuk Jaminan Dalam Kredit Pemilikan Rumah Antara Bank Dengan *Developer*

Rumah adalah sebuah kebutuhan yang tidak murah dan tidak terjangkau bagi sebagian besar masyarakat, maka untuk memenuhi kebutuhan akan kepemilikan rumah, banyak masyarakat yang mengandalkan fasilitas kredit perumahan yang dikenal dengan istilah Kredit Pemilikan Rumah atau KPR. Fasilitas KPR ini menjadi sangat penting terutama bagi masyarakat dengan daya rendah atau menengah.⁸ Kredit Kepemilikan Rumah atau yang biasa disebut KPR adalah salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. KPR sendiri muncul karena adanya kebutuhan memiliki rumah yang semakin lama semakin tinggi tanpa diimbangi daya beli yang memadai oleh masyarakat.⁹

Untuk mendapatkan sebuah rumah, Perusahaan Pembangunan Rumah (*developer*) dapat meminta bank untuk meringankan biaya pembelian rumah dengan memperbolehkan pembeli rumah (*user*) melakukan pembayaran menggunakan fasilitas kredit dari lembaga perbankan yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Sebelum adanya fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR), *developer* harus menjalin perjanjian dengan bank terlebih dahulu untuk mendapatkan

⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2001), hlm. 13-14.

⁶ *Ibid*, hlm. 10.

⁷ *Ibid*, hlm. 11.

⁸ Nurhalimah, Hana, dan Firmansyah Arif, *Tanggung Jawab Developer dalam Payment Guarantee Akibat Wanprestasi Debitur KPR Rumah Indent*, Jurnal Riset Ilmu Hukum 2, No. 1 (2022), hlm. 8.

⁹ Hardjono, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*, (Jakarta: PT. Pusaka Grahatama, 2008), hlm. 25.



dukungan finansial yang diperlukan dalam merealisasikan proyek-proyek pembangunan yang sedang dilaksanakan. Kerja sama ini penting untuk memastikan tersedianya dana yang memadai guna membangun perumahan atau kompleks hunian yang diinginkan oleh *user*. Dalam perjanjian tersebut terdapat hal teknis dan finansial yang dibahas, seperti jumlah pinjaman yang disepakati, jangka waktu pengembalian, serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan penggunaan dan pengelolaan dana KPR tersebut. Dengan adanya perjanjian ini, *developer* dapat memperoleh akses ke sumber daya finansial yang penting untuk menggerakkan proyek-proyek pembangunan rumah yang sedang dikerjakan, sementara bank juga dapat memperoleh manfaat dalam bentuk bunga dan keuntungan lainnya dari pinjaman yang dapat diberikan kepada *developer*.

Dalam menjalankan fasilitas 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 dalam memberikan fasilitas KPR, sehingga bank memiliki jaminan tambahan terkait pengembalian kredit yang telah disalurkan kepada konsumen.¹⁰ Dalam hal ini bank juga telah mengatur prinsip kehati-hatian sebagai dasar dalam melakukan usahanya. Pengaturannya terdapat dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UUPerbankan).

Dalam prakteknya, perjanjian jual beli dengan opsi pembelian kembali sering kali diterapkan pada benda-benda tidak bergerak, seperti rumah dan tanah. Tujuannya adalah untuk memperkuat posisi kreditur terhadap debitur, serta sebagai upaya untuk memperkuat posisi kreditur terhadap pihak ketiga. Hal ini disebabkan oleh keberadaan akta jual beli dan syarat pembelian kembali, yang memberikan jaminan kepada kreditur terkait pembayaran hutangnya. Artinya, jika suatu saat barang yang menjadi jaminan dijual kembali dan dikenai beban oleh hak pihak ketiga oleh debitur, kreditur dapat menantang dan mengajukan verzet berdasarkan hak milik yang diperoleh melalui perjanjian jual beli.¹¹

Asas Kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut harus mematuhi perjanjian tersebut selayaknya undang-undang bagi mereka, maka dalam pembuatan perjanjian haruslah berdasarkan persetujuan serta sepengetahuan seluruh pihak yang membuatnya. Hal tersebut sejalan dengan asas *pacta sunt servanda* bahwa perjanjian dibuat secara sah oleh para pihak mengikat bagi mereka yang membuatnya, dan perjanjian tersebut berlaku layaknya Undang-Undang. Dengan demikian dapat dipahami bahwa bank dengan *developer* memiliki kebebasan untuk

¹⁰ Dominika dan Retno Wahyurini, *Perjanjian Beli Kembali (Buy Back Guarantee) Yang Dibuat Antara Pengembang Dan Bank Dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet*, Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan 1, No. 2 (2017), hlm. 5.

¹¹ Pasaribu dan Efrilla Azizah, *Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 925 PK/PDT/2019)*, Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat 22, No. 2 (2022), hlm. 248.



melakukan dan membuat suatu perjanjian yang mana dalam hal ini adalah menentukan isi kontrak. Asas kebebasan berkontrak juga dapat ditemukan dalam pasal 1330 KUHPerduta. Dari ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa setiap orang bebas untuk memilih pihak yang ia inginkan untuk membuat perjanjian, asalkan pihak tersebut adalah pihak yang cakap.

Maka dalam hal ini legalitas perjanjian *buy back guarantee* antara bank dengan *developer* dilakukan berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan konsensualisme di mana para pihak dibebaskan untuk menyepakati isi perjanjian dan objek perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan kesepakatan bersama sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Perjanjian yang dihasilkan dari kesepakatan antara bank dengan *developer* juga memiliki kekuatan hukum yang tetap, memberikan perlindungan serta kepastian hukum bagi kedua belah pihak dalam menjalankan hak dan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), tidak ada aturan yang secara eksplisit mengatur mengenai jaminan membeli kembali (*buy back guarantee*). Kemunculan jaminan ini dipengaruhi oleh sifat terbukanya hukum perikatan yang diatur dalam Buku III KUHPerduta. Dalam konteks praktik hukum penjaminan di lembaga perbankan, jaminan membeli kembali menjadi konsekuensi dari prinsip kebebasan berkontrak dan prinsip *prudential banking*. Penerapan prinsip perbankan yang hati-hati dalam seluruh aktivitas perbankan merupakan salah satu cara untuk menjaga agar bank tetap sehat, dengan menerapkan prinsip-prinsip hukum jaminan. Secara hukum, telah dibuat beberapa bentuk penjaminan yang diperkuat oleh Notaris / PPAT, yang memberikan kepastian dan kekuatan hukum eksekutorial jika debitur melakukan pelanggaran kontrak. Oleh karena itu, jaminan ini tergolong sebagai konsep baru dalam praktik hukum jaminan. Hal ini menyebabkan kurangnya referensi literatur yang khusus mengulas mengenai jaminan membeli kembali (*buy back guarantee*), sehingga mendefinisikannya secara mendalam menimbulkan kesulitan.

Adanya perjanjian *buy back guarantee* ini berfungsi sebagai bentuk jaminan dalam Perjanjian kerjasama pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dengan jaminan properti antara Bank Dengan Developer. Sebagai contoh dapat dilihat dalam Adendum Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas KPR dengan Jaminan Properti antara PT. Bank Permata Tbk. dengan PT. Mitra Sari Makassar. Salah satu aspek utama yang tercakup dalam perjanjian tersebut adalah ketentuan bahwa dalam situasi di mana *user* mengalami kegagalan dalam membayar kewajiban KPR, maka *developer* akan turut bertanggung jawab. Hal ini mengindikasikan bahwa *developer* bersedia menjamin dan menanggung seluruh jumlah hutang KPR *user* kepada bank, termasuk hutang pokok, denda, dan biaya lainnya yang mungkin timbul. Tidak hanya itu, *buy back guarantee* juga mencerminkan penerapan prinsip kehati-hatian yang dijalankan oleh pihak bank. Dengan mengatur perjanjian ini, bank secara proaktif mengantisipasi kemungkinan risiko gagal bayar dari *user* dengan melibatkan *developer* sebagai pihak yang juga ikut bertanggung jawab. Langkah ini sesuai dengan praktik perbankan yang bertujuan untuk memitigasi risiko yang terkait dengan pemberian pinjaman, terutama dalam konteks sektor properti yang cenderung rentan terhadap fluktuasi pasar dan risiko kredit.



Artinya dapat dilihat pula bahwa di dalam perjanjian ini telah terdapat asas itikad baik sebagaimana berkaitan dengan kepatutan yang dijelaskan dalam Pasal 1339 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa suatu kontrak tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam suatu kontrak, tetapi juga mengikat untuk segala sesuatu yang menurut sifat kontrak diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang.¹² Itikad baik yang terdapat dalam perjanjian tersebut telah mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam kontrak menurut hukum romawi bahwa para pihak beritikad untuk memenuhi janji atau perkataannya, para pihak tidak mengambil keuntungan dengan perbuatan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak, dan para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.¹³

Adapun legalitas perjanjian *buy back guarantee* sebagai bentuk jaminan dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara bank dan developer didasarkan pada asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme. Para pihak dalam perjanjian tersebut memiliki kebebasan untuk menentukan isi dan objek perjanjian, selama tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku. Dalam hal ini, artinya perjanjian tersebut berkekuatan hukum tetap dan dapat memberikan jaminan bagi kedua belah pihak. Dengan demikian, asas-asas tersebut memberikan landasan hukum yang kokoh bagi perjanjian *buy back guarantee* sebagai instrumen jaminan yang digunakan dalam transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara bank dan *developer*.

Jika dilihat dari perspektif hukum jaminan, dalam karyanya yang berjudul “Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan,” Prof. Dr. Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, S.H. membedakan jaminan menjadi dua jenis utama, yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan.¹⁴ Sri Soedewi menyatakan bahwa jaminan perorangan ini dalam praktiknya sering disebut dengan istilah *borgtocht* atau penanggungan. Menganalisis apakah perjanjian *buy back guarantee* dapat dianggap sebagai bentuk jaminan penanggungan tidak bisa lepas dari unsur-unsur yang telah dirumuskan dalam Pasal 1820 KUHPerdara.

Dengan memenuhi semua unsur yang diatur dalam Pasal 1820 KUHPerdara, perjanjian *buy back guarantee* dapat dianggap sebagai perjanjian penanggungan. Dalam perjanjian ini, pihak ketiga, yang merupakan pengembang (*developer*), menanggung kewajiban antara debitur (*user*) dan kreditur (bank) jika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Dalam skenario ini, pihak ketiga akan membeli kembali barang yang dimiliki oleh debitur, sehingga hasil penjualan dapat digunakan oleh debitur untuk membayar hutangnya kepada kreditur.

Meskipun perjanjian *buy back guarantee* termasuk dalam jenis perjanjian penanggungan, namun memiliki beberapa perbedaan dengan perjanjian penanggungan lainnya, baik yang bersifat personal maupun korporat. Salah satunya

¹² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bankti, 2000), hlm. 238.

¹³ O.C. Kaligis, *Asas Kepatutan Dalam Arbitrase*, (Bandung: Alumni, 2009) hlm. 52.

¹⁴ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty Offset, 2001), hlm. 81.



adalah *buy back guarantee* merupakan bentuk dari perjanjian penanggungan, namun memiliki perbedaan dengan hak membeli kembali yang diatur dalam Buku ketiga KUHPerdara tentang perikatan, terutama dalam Bab V Jual Beli bagian 4. *Buy back guarantee* merupakan perjanjian aksesoris yang terkait dengan perjanjian pokok, sementara hak membeli kembali adalah hak yang berdiri sendiri dan diatur secara independen dalam hukum perikatan. Selain itu, obyek perjanjian dalam *buy back guarantee* juga berbeda dengan perjanjian penanggungan umumnya.

Buy back guarantee menetapkan pembelian kembali objek jaminan yang telah dijanjikan, sedangkan perjanjian penanggungan umumnya menjamin kewajiban pembayaran utang debitur kepada kreditur. Kedudukan pihak ketiga dalam perjanjian *buy back guarantee* tidak menggantikan posisi kreditur dalam perjanjian pokok. Artinya, meskipun pihak ketiga menjamin pembelian kembali objek jaminan, kreditur tetap mempertahankan hak-haknya dalam perjanjian pokok dan tetap menjadi pihak yang berhak menagih pelunasan utang dari debitur.¹⁵

Dalam hal ini kreditur dalam perjanjian *buy back guarantee* adalah pihak bank dan kedudukan hak tagih kreditur adalah sebagai kreditur konkuren yaitu kreditur yang tidak termasuk kreditur separatis dan preferen sehingga tidak didahulukan dari jenis kreditur lain. Hal tersebut disebabkan bank hanya memegang jaminan berupa Perjanjian Pengikatan jual Beli (PPJB) dari pengajuan KPR. Sehingga apabila user tidak dapat melunasi cicilan yang disepakati, maka bank tidak dapat menyita ataupun meminta pelunasan didahulukan. Namun bank dapat meminta developer untuk membeli kembali (melakukan *buy back*) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

B. Tanggung Jawab Developer Pada User (Nasabah) dan Bank Terkait Buy Back Guarantee Pada Kredit Pemilikan Rumah

Di dalam perjanjian *buy back guarantee* antara bank, *developer*, dan *user* (pembeli rumah), pola hubungan hukum melibatkan tiga entitas utama yaitu bank sebagai kreditur, *developer* sebagai penjamin, dan *user* sebagai debitur. Bank (kreditur) berperan sebagai pemberi pinjaman atau kreditur dalam konteks perjanjian *buy back guarantee*. Bank memberikan pinjaman kepada *user* untuk membeli rumah dari *developer* dengan harapan bahwa *user* akan melunasi pinjamannya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati di dalam Perjanjian Pengikatan jual Beli (PPJB). Dalam hubungan hukum ini, bank menjadi kreditur karena memberikan pinjaman kepada *user*. *Developer* (Penjamin atau Kreditur) dapat berperan sebagai penjamin atau kreditur tambahan. Sebagai penjamin, *developer* menjamin pembayaran kembali pinjaman KPR *user* kepada bank jika *user* gagal memenuhi kewajibannya. Dengan kata lain, *developer* bertanggung jawab untuk membeli kembali rumah dari bank jika *user* tidak dapat melunasi hutangnya. Namun, *developer* juga dapat menjadi kreditur tambahan jika *user* melakukan pembayaran langsung kepada *developer* untuk rumah yang dibeli, serta *developer* kemudian harus membayar bank sesuai dengan kewajiban *user* jika terjadi default.

¹⁵ Dona Budi Kharisma, *Buy Back Guarantee dan Perkembangan hukum Jaminan Kontemporer di Indonesia*, Privat Law Vol. III No 2 (2015), hlm. 82.

User (Debitor) meminjam uang dari bank untuk membeli rumah yang dikembangkan oleh *developer*. *User* memiliki kewajiban untuk membayar kembali pinjaman KPR kepada bank sesuai dengan jadwal pembayaran yang disepakati. Jika *user* gagal melunasi kewajibannya, maka *developer* sebagai penjamin atau kreditor tambahan akan bertanggung jawab untuk membeli kembali rumah dari bank. Dengan demikian, pola hubungan hukum antara bank, *developer*, dan *user* dalam perjanjian buy back guarantee melibatkan bank sebagai kreditor utama, *developer* sebagai penjamin atau kreditor tambahan, dan *user* sebagai debitor yang meminjam uang kepada bank untuk membeli rumah.

Adapun pertanggung jawaban Perusahaan Pembangunan Rumah (*developer*) pada Kredit Pemilikan Rumah didasari adanya perjanjian dengan bank dan *user* (nasabah debitur). Dalam hal ini, konsep pertanggung jawaban dalam KUHPerdta dikenal sebagai istilah prestasi yaitu kewajiban yang harus dilaksanakan. Pengertian prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi sama dengan objek perikatan. Dalam hukum perdata kewajiban memenuhi prestasi selalu disertai jaminan harta kekayaan debitur.¹⁶ Dalam ilmu hukum kewajiban adalah suatu beban yang ditanggung oleh seseorang yang bersifat kontraktual/perjanjian (perikatan). Hak dan kewajiban dapat timbul apabila terjadi hubungan antara 2 pihak yang berdasarkan pada suatu kontrak atau perjanjian (perikatan). Jadi selama hubungan hukum yang lahir dari perjanjian itu belum berakhir, maka pada salah satu pihak ada beban kontraktual, ada keharusan atau kewajiban untuk memenuhinya (prestasi).

Sehubungan dengan hal tersebut, kewajiban pemenuhan prestasi oleh *developer* kepada *user* diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen selanjutnya disingkat UUPK. Hak, kewajiban, dan tanggung jawab *developer* (pelaku usaha) untuk menciptakan kenyamanan dalam berusaha dan untuk menciptakan pola hubungan yang seimbang antara *developer* (pelaku usaha) dan konsumen diperlukan adanya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hal tersebut lebih lanjut diatur dalam UUPK. Tanggung jawab pelaku usaha tidak hanya terbatas pada produk yang cacat, tetapi juga mencakup segala jenis kerugian yang dialami oleh konsumen.¹⁷ Artinya dalam hal ini UUPK memberikan hak & kewajiban bagi pelaku usaha (*developer*) terhadap *user* untuk bertanggung jawab. Hal tersebut sejalan dengan Pasal 1239 KUHPerdta bahwa:

“Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga.”

Sama halnya dalam perjanjian untuk menyerahkan atau memberikan sesuatu sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 KUHPerdta, dalam perjanjian untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, si debitur juga diwajibkan membayar ganti

¹⁶ Abdul Wahid, Rohadi, dan Siti Malikhatun Badriyah, *Serba-Serbi Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta: Deepublish, 2022), hlm. 32.

¹⁷ *Ibid*, hlm. 130.

Kerugian jika dia lalai untuk berbuat sesuatu sebagaimana yang dijanjikan, atau sebaliknya jika dia berbuat sesuatu padahal hal tersebut dilarang dalam perjanjian.¹⁸

Sebagai contoh kewajiban yang dimiliki *developer* kepada *user* terkait *buy back guarantee* dapat dilihat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan antara PT. Mitra Sari Makassar dengan *user*. Dalam perjanjian tersebut, terdapat berbagai ketentuan dan kewajiban yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak. Salah satu tanggung jawab yang dimiliki oleh pihak *developer* dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah melakukan pembelian kembali atas rumah yang sebelumnya telah dijadikan jaminan, dengan cara membayar sisa utang pokok dan bunga kepada pihak bank atas nama *user*. Namun, perlindungan hukum bagi *user* terkait dengan *buy back guarantee* belum diatur dalam peraturan perundang-undangan. Akibatnya, uang muka yang telah dibayarkan kepada pengembang dan angsuran kredit yang telah disetor kepada bank tidak dapat dikembalikan dan menjadi risiko bagi *user* atau debitur.

Meskipun demikian, Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan kepastian hukum yang penting dalam menegakkan hak dan kewajiban bagi pelaku usaha, termasuk *developer* untuk bertanggung jawab kepada konsumen, dalam hal ini, para pembeli rumah atau *user*. *Buy back guarantee* yang disepakati di awal antara *developer* dan bank bukan hanya menjadi tanggung jawab *developer* terhadap bank, tetapi juga membawa implikasi tanggung jawab yang signifikan terhadap *user*. Sebagai konsumen, para pembeli rumah memiliki hak untuk mendapatkan jaminan bahwa dalam situasi di mana mereka mengalami kesulitan finansial atau kegagalan dalam membayar cicilan KPR, *developer* akan bertanggung jawab untuk memastikan bahwa kewajiban mereka kepada bank akan terpenuhi.

Buy back guarantee memberikan perlindungan lebih bagi para pembeli rumah, karena mereka dapat yakin bahwa jika terjadi situasi yang tidak terduga seperti kehilangan pekerjaan atau kesulitan finansial lainnya, mereka tidak akan langsung menanggung beban finansial yang besar. Tanggung jawab *developer* terhadap para pembeli rumah dalam konteks *buy back guarantee* mencakup kewajiban untuk memberikan kompensasi atau mengambil alih kewajiban KPR, sehingga membantu melindungi kepentingan finansial dan keamanan para pembeli rumah. Maka dari itu, *buy back guarantee* tidak hanya menjadi bentuk perlindungan finansial bagi bank, tetapi juga memberikan kepastian dan rasa aman bagi para pembeli rumah atau *user*, serta menegaskan tanggung jawab penting yang dimiliki oleh *developer* dalam menjaga kesejahteraan konsumen sesuai dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Lebih lanjut, pertanggung jawaban *developer* pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dengan bank dilaksanakan dengan adanya kewajiban yang terkandung dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang mengatur beberapa kewajiban yang dimiliki oleh *developer* kepada bank dalam konteks perjanjian yang melibatkan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Adanya kewajiban-

¹⁸ Ahmad Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2009), hlm 9.



kewajiban tersebut bertujuan untuk melindungi kepentingan bank, pembeli rumah, dan sistem perbankan secara keseluruhan. Dengan memastikan kewajiban-kewajiban ini dipenuhi dengan baik, *developer* dapat memperkuat hubungan kerja sama dengan bank serta menjaga kepercayaan dalam proses pemberian KPR oleh bank.

Sebagai contoh kewajiban dan tanggung jawab yang dimiliki *developer* kepada bank terkait *buy back guarantee* dapat dilihat dalam Adendum Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas KPR dengan Jaminan Properti antara PT. Bank Permata Tbk. dengan PT. Mitra Sari Makassar pada Pasal 4 tentang Pernyataan dan Jaminan. Dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab *developer* kepada bank terkait *buy back guarantee* dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) adalah sangat penting dan krusial. Oleh karena itu, dengan adanya *buy back guarantee* ini *developer* bertanggung jawab untuk menanggung risiko apabila *user* tidak memenuhi kewajiban untuk membayar cicilan KPR. Ini artinya bahwa apabila *user* mengalami gagal bayar dalam mencicil KPR sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian, *developer* akan bertanggung jawab untuk membayar kembali seluruh jumlah hutang KPR kepada bank. *Buy back guarantee* memberikan jaminan kepada bank bahwa mereka tidak akan menanggung kerugian finansial jika terjadi kegagalan pembayaran dari *user*.

Tanggung jawab *developer* dalam *buy back guarantee* juga mencerminkan keseriusan dan komitmennya dalam memastikan kelancaran proses pemberian KPR serta melindungi kepentingan bank sebagai pemberi pinjaman. Hal ini menegaskan bahwa *developer* memiliki peran yang signifikan dalam menjaga stabilitas dan kepercayaan dalam hubungan antara bank dan *user*. *Buy back guarantee* memberikan perlindungan finansial bagi bank dan menempatkan tanggung jawab besar pada *developer* untuk memastikan pembayaran KPR dilakukan dengan tepat waktu serta sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.

Dari perjanjian pengikatan jual beli antara *developer* dan *user* terdapat tanggung jawab untuk memberikan kelengkapan dokumen dan fasilitas sebagaimana yang telah diperjanjikan *developer* sebelumnya, misalnya dalam penyerahan Tanah dan Bangunan. Apabila dalam hal terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh *developer* kepada *user* dengan keterlambatan serah terima Tanah dan Bangunan, maka dapat dilihat terlebih dahulu apakah ada asas itikad baik dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Kemudian dapat dilihat pula apakah pembuatan perjanjian tersebut sudah sesuai dengan Pedoman Pengikat Jual Beli berdasarkan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat (Kepmenpra) No. 9/KPTS/Tahun 1995 atau belum. Dapat dilihat pula dalam penyelesaiannya apakah *developer* memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajibannya dan bertanggung jawab untuk memenuhi prestasi. Apabila telah ada aspek-aspek tersebut maka dapat dilakukan mediasi secara berkala terlebih dahulu.

Ketika membeli sebuah rumah, *user* wajib memperhatikan adanya (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) PPJB karena dengan perjanjian tersebut apabila mediasi sudah tidak dapat memberikan solusi lagi maka *user* dapat mengajukan gugatan secara perdata ke pengadilan. Di dalam PPJB juga biasanya terdapat pasal yang mengatur sanksi apabila terjadi keterlambatan penyelesaian pembangunan Tanah dan Bangunan. Contohnya dapat dilihat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Tanah dan Bangunan antara PT. Mitra Sari Makassar dengan *user*, yaitu di Pasal 6 tentang Pelaksanaan Pembangunan dan Penyerahan tanah dan bangunan. Dengan adanya pasal tersebut di dalam PPJB, maka pertanggung jawaban *developer* apabila terjadi wanprestasi dapat digugat ke pengadilan berdasarkan perjanjian yang sudah disepakati. Adapun *user* juga dapat melakukan alternatif lain melalui langkah perlindungan hukum preventif berdasarkan Hukum Perlindungan Konsumen. Apabila ditinjau dari Hukum Perlindungan Konsumen maka cara penyelesaian yang paling tepat adalah melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), yaitu dimana BPSK secara preventif dapat menyelesaikan perselisihan atau sengketa antara *user* (konsumen) dan *developer* (pelaku usaha). Hal ini dapat dilakukan mengingat kedua belah pihak harus tunduk pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

IV. SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

Berdasarkan Pembahasan yang telah disampaikan sebelumnya berdasarkan rumusan masalah yang telah disusun oleh penulis, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengaturan perjanjian jaminan membeli kembali (*buy back guarantee*) di dalam KUHPdata sama sekali tidak di atur. Jaminan ini muncul dikarenakan sifat terbukanya dari hukum perikatan yang telah diatur dalam Buku III KUHPdata. Jaminan membeli kembali di dalam praktik hukum penjaminan di lembaga perbankan merupakan konsekuensi dari prinsip kebebasan berkontrak dan prinsip *prudential banking*. Adapun legalitas perjanjian *buy back guarantee* sebagai bentuk jaminan dalam kredit pemilikan rumah antara bank dengan *developer* dilakukan berdasarkan asas kebebasan berkontrak, *pacta sunt servanda*, dan konsensualisme di mana para pihak dibebaskan untuk menyepakati isi perjanjian dan objek perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan kesepakatan bersama sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Dengan demikian perjanjian tersebut tidak hanya menguntungkan bank dan *developer*, tetapi juga memberikan kepastian dan perlindungan kepada para *user* yang mengambil Kredit Pemilikan Rumah (KPR). *Buy back guarantee* sejatinya adalah pembelian kembali benda atau objek jaminan yang sudah dijanjikan dalam kesepakatan pengikatan jaminan dari debitur dan kreditur. Apabila nanti debitur cidera terhadap janjinya dalam membayar pelunasan hutang atau angsuran yang sudah disepakati, maka penjamin memiliki kewajiban dalam melakukan pembelian kembali jaminan dari kreditur, tanpa adanya syarat apapun.
2. Pertanggung jawaban Perusahaan Pembangunan Rumah (*developer*) pada *user* (nasabah) dan bank terkait *buy back guarantee* dalam Kredit Pemilikan Rumah didasari adanya perjanjian dengan bank dan *user* (nasabah debitur). Dalam hal ini, konsep pertanggung jawaban dalam KUHPdata dikenal sebagai istilah prestasi yaitu kewajiban yang harus dilaksanakan. Perlindungan hukum *user* dalam *buy back guarantee* belum diatur dalam perundang-undangan. Oleh karena itu, pembayaran uang muka kepada *developer* dan angsuran kredit



kepada bank, tidak dapat dikembalikan dan menjadi risiko *user/debitor*. Meskipun demikian, Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen selanjutnya disingkat UUPK memberikan kepastian hukum yang penting dalam menegakkan hak dan kewajiban bagi pelaku usaha, termasuk *developer* untuk bertanggung jawab kepada konsumen (*user*) dalam pemenuhan prestasi. Sedangkan pertanggung jawaban *developer* pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dengan bank dilaksanakan dengan adanya kewajiban yang terkandung dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang mengatur beberapa kewajiban yang dimiliki oleh *developer* kepada bank dalam konteks perjanjian yang melibatkan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). dengan adanya *buy back guarantee* ini *developer* bertanggung jawab untuk menanggung risiko apabila *user* tidak memenuhi kewajiban untuk membayar cicilan KPR. Ini artinya bahwa apabila *user* mengalami gagal bayar dalam mencicil KPR sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian, *developer* akan bertanggung jawab untuk membayar kembali seluruh jumlah hutang KPR kepada bank.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan yang telah dipaparkan sebelumnya, penulis mengajukan beberapa saran sebagai berikut:

1. Pemerintah sebaiknya dapat membuat regulasi yang lebih rigid mengenai *buy back guarantee* sebagai pihak yang berwenang untuk dapat menjamin kepastian hukum bagi pihak bank, *developer*, dan *user* sehingga dalam pelaksanaannya perjanjian tersebut memiliki standar hukum tetap serta dapat mengakomodir kepentingan seluruh pihak yang terlibat. Hal tersebut disebabkan jaminan membeli kembali (*buy back guarantee*) ini sama sekali belum di atur di dalam KUHPerdota maupun undang-undang yang berlaku. Jaminan ini muncul dikarenakan sifat terbukanya dari hukum perikatan yang telah diatur dalam Buku III KUHPerdota.
2. Pembuatan peraturan lebih lanjut oleh Pemerintah mengenai hak dan kewajiban para pihak perlu dilakukan. Hal tersebut disebabkan karena pemenuhan prestasi dari *developer* kepada *user* dan bank sejatinya belum diatur secara detail dalam suatu peraturan. Dalam penerapannya hanya dapat mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku serta kesepakatan para pihak yang dituangkan dalam sebuah perjanjian, namun dalam kenyataannya masih memungkinkan untuk merugikan pihak bank dan user. Maka hal tersebut diperlukan untuk menghindari wanprestasi dan tindakan sewenang-wenang yang dapat dilakukan oleh *developer* kepada *user* maupun bank agar tidak menciderai keadilan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku



- Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perikatan*. (Bandung: Citra Aditya Bankti, 2000).
- Abdul Wahid, Rohadi, dan Siti Malikhatun Badriyah. *Serba-Serbi Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia*. (Yogyakarta: Deepublish, 2022).
- Ahmad Miru dan Sakka Pati. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. (Jakarta: Rajawali Pres, 2009).
- Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008).
- Dona Budi Kharisma. *Buy Back Guarantee dan Perkembangan hukum Jaminan Kontemporer di Indonesia*. *Privat Law Vol. III No 2* (2015).
- Hardjono. *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*. (Jakarta: PT. Pusaka Grahatama, 2008).
- O.C. Kaligis. *Asas Keputusan Dalam Arbitrase*. (Bandung: Alumni, 2009).
- Sri Mamudji, Soerjono Soekanto. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2001).
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. (Yogyakarta: Liberty Offset, 2001).

B. Jurnal

- Dominika, Retno Wahyurini. *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. 2017.
- Nadjamuddin, Ariadin. *Aspek Hukum Akta Buy Back Guarantee dan Implikasinya Bagi Lembaga Perbankan*, *Jurnal Penelitian Hukum*. Volume 1 Nomor 3. (2012).
- Nurhalimah, Hana, dan Firmansyah Arif. *Tanggung Jawab Developer dalam Payment Guarantee Akibat Wanprestasi Debitur KPR Rumah Indent*. *Jurnal Riset Ilmu Hukum* 2, No. 1 (2022).
- Pasaribu dan Efrilla Azizah *Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 925 PK/PDT/2019)*. *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat* 22, No. 2 (2022).



C. Skripsi

Arya Azzurba, Muhammad. *Skripsi: Kedudukan Buy Back Guarantee dalam Perjanjian Kredit Konstruksi*. (Makassar: UNHAS, 2020).

D. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

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

Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999.

Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011.