



TESIS

Judul:

**PENERAPAN BUY BACK GUARANTEE DALAM KREDIT
PEMILIKAN RUMAH PADA PT BANK NEGARA
INDONESIA (PERSERO) TBK KANTOR CABANG BUMI
SERPONG DAMAI**

**Disusun oleh:
HALIMAH RIDWAN
NIM. 207202018**

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2023**

PENERAPAN BUY BACK GUARANTEE
DALAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA
PT BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK
KANTOR CABANG BUMI SERPONG DAMAI

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Magister
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

oleh:

Nama : HALIMAH RIDWAN

N.I.M. : 207202018

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2023

Pengesahan

Nama : HALIMAH RIDWAN
NIM : 207202018
Program Studi : MAGISTER HUKUM
Judul Tesis : PENERAPAN BUY BACK GUARANTEE DALAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA PT BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK KANTOR CABANG BUMI SERPONG DAMAI
Title : IMPLEMENTATION OF A BUY BACK GUARANTEE IN HOUSING LOANS AT PT BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK BUMI SERPONG DAMAI BRANCH OFFICE

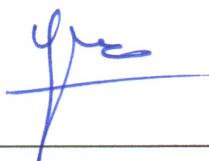
Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER HUKUM Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 10-Desember-2022.

Tim Penguji:

1. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
2. JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.
3. ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.
NIK/NIP: 10211001



Jakarta, 10-Desember-2022

Ketua Program Studi



JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.

Persetujuan

Nama : HALIMAH RIDWAN
NIM : 207202018
Program Studi : MAGISTER HUKUM
Judul : PENERAPAN BUY BACK GUARANTEE DALAM KREDIT
PEMILIKAN RUMAH PADA PT BANK NEGARA
INDONESIA (PERSERO) TBK KANTOR CABANG BUMI
SERPONG DAMAI

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 01-November-2022

Pembimbing:
JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.
NIK/NIP: 10211001



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmatNya, Penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik, dan atas kesempatan belajar di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara serta dalam mencari data untuk kepentingan penelitian penulisan tesis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul: **“PENERAPAN BUY BACK GUARANTEE DALAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA PT BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK KANTOR CABANG BUMI SERPONG DAMAI”**

Penyusunan tesis ini dilakukan untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan Pendidikan Program Studi Pasca Sarjana (S2) Magister Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada para pihak yang telah membantu dan mengarahkan Penulis selama penyusunan tesis ini. Penghargaan dan terima kasih Penulis ucapkan terutama kepada:

1. Bapak Dr. Ariawan Gunadi, S.H.,M.H.,selaku ketua Yayasan Universitas Tarumanagara;
2. Bapak Prof. Dr. Ir. Agustinus Purna Irawan, M.T.,M.M.,I.P.U., ASEAN Eng. Selaku Rektor Universitas Tarumanagara;
3. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;

4. Ibu Prof. Dr. Jeane Neltje Saly, S.H., M.H., APU selaku Ketua Program Studi Pasca Sarjana (S2) Magister Hukum Fakultas Universitas Tarumanagara, sekaligus sebagai Pembimbing Penulisan Tesis, yang telah banyak meluangkan waktu beliau dan membantu penulis memberikan masukan dan arahan kepada Penulis yang berhubungan dengan penyusunan tesis ini;
5. Bapak Fajar bagian Collection di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Bumi Serpong Damai yang telah bersedia sebagai narasumber penulisan tesis ini dan meluangkan waktunya untuk melakukan wawancara bersama dengan Penulis;
6. Seluruh Dosen Pengajar di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
7. Seluruh tenaga kependidikan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, khususnya tenaga kependidikan dari Bagian Perpustakaan Hukum dan Bagian Pendidikan Fakultas Hukum, yang telah memberikan pelayanan dan dukungan fasilitas yang baik selama Penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
8. Bapak dan Ibu Tercinta dari Penulis, Ridwan Main dan Maryati Ridwan, yang senantiasa memberikan support dan doa kepada penulis;
9. Suami tercinta dari penulis, Heru Susanto yang selalu sabar memberikan dukungan sepenuh hati kepada penulis;
10. Anak-anak tercinta dari penulis, Rezki Azhar Susanto dan Farzal Azhar Susanto, penuh cinta memberikan support kepada penulis;
11. Sahabat-sahabat dikantor yang selalu support kepada penulis : Cindy, Cika, Tanti, Biel, Nana, Intan, Ali, Putra, Keman, Izal, Imam, Tiara, yang selalu

memberikan support serta semangat kepada Penulis dalam proses penulisan tesis ini;

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna dikarenakan terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki oleh Penulis. Maka, penulis mengharapkan segala bentuk saran serta masukan bahkan kritik yang membangun dari berbagai pihak. Penulis mengucapkan terima kasih kepada para pihak lainnya yang telah membantu penyusunan tesis ini, namun tidak tertuliskan namanya. Akhir kata, Penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca.

Jakarta, 01 November 2022

Halimah Ridwan

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR SINGKATAN	x
ABSTRAK	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	16
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	16
D. Definisi Konsep	17
E. Metode Penelitian	18
F. Sistematika Penulisan	21
BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA	24
A. Landasan Teori	24
1. Teori Hukum Perjanjian	24
2. Teori Kepastian Hukum	28
3. Teori Tanggung Jawab Hukum	32
B. Tinjauan Pustaka	36

1. Hukum Jaminan	36
2. Hukum Jaminan	47
3. Prinsip-Prinsip Perkreditan dan Risiko Perbankan	51
4. Risiko Perkreditan bagi Perbankan	66
5. Pembiayaan Bermasalah	67
6. Kredit Pemilikan Rumah	75
BAB III PERJANJIAN BUYBACK GUARANTEE DALAM KREDIT	
PEMILIKAN RUMAH (KPR) OLEH PERBANKAN	103
A. Pengertian <i>Buyback Guarantee</i>	103
B. Perjanjian Pokok <i>Buyback Guarantee</i>	110
C. Asas Jaminan dalam Prinsip Kehati-hatian Bank (<i>Prudential Banking Principles</i>)	119
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	125
A. Penerapan <i>Buy Back Guarantee</i> dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	125
B. Penerapan <i>Buy Back Guarantee</i> Memberikan Jaminan Kepastian hukum bagi Kreditor dan Debitur/Konsumen dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	141
BAB V PENUTUP	167
A. Kesimpulan	167
B. Saran	169
DAFTAR PUSTAKA	170
A. Buku	170

B. Jurnal:	173
C. Peraturan Perundang-Undangan	174
D. Putusan Pengadilan :	174
E. Wawancara	174
F. Internet	174

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Contoh Rumah KPR.....	84
Gambar 2. 2 Skema Hubungan Penjual Pembeli dan Bank.....	97
Gambar 2. 3 Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan.....	102

ABSTRAK

(A) Nama : Halimah Ridwan; NIM: 207202018
(B) Judul : Penerapan Buy Back Guarantee dalam kredit pemilikan rumah pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Bumi Serpong Damai

(C) Halaman :

(D) Kata Kunci : Jaminan, Pengembalian, Kredit

(E) Isi Abstrak :

Bank BNI Cabang Bumi Serpong Damai dalam upaya menjalankan produk perbankannya menyediakan layanan BNI Griya sebagai produk pinjaman untuk pembelian bangunan berupa rumah, rumah susun, ruko, apartemen, villa, bahkan kavling. Penerapan *Buyback Guarantee* pada produk BNI Griya memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam pembeliannya yang masih dalam bentuk PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), pada tahap proses *buyback guarantee* Bank BNI harus menerapkan prinsip 5C (karakter, kapasitas, modal, *collateral*, *condition*) untuk menghindari kerugian bagi PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Perjanjian *buyback guarantee* diselenggarakan agar bisa mengatur jika debitur tidak mampu menganggsur ke Bank sehingga debitur mengalami kredit macet dan termasuk dalam kategori *non performing loan*. Sesuai kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian kerjasama antara Bank BNI dengan *developer*. Bank BNI dapat mengajukan permohonan *buyback guarantee* kepada Pengembang (*developer*). Dalam penyelesaian *buyback guarantee*, Pengembang berkewajiban untuk membayar seluruh sisa kewajiban debitur. Pelaksanaan *buyback guarantee* seringkali memunculkan masalah antara *developer* dengan Bank karena tidak adanya kejelasan tentang pengaturan *buyback guarantee* dalam perjanjian. Metode penelitian dalam penulisan ini, yaitu yuridis normatif, penelitian yang dilakukan termasuk berjenis penelitian yuridis normatif mempergunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual.

(F) Daftar Acuan :

(G) Pembimbing : Prof. Dr. Jeane Neltje Saly, S.H;M.H.APU

(H) Penulis : Halimah Ridwan

ABSTRACT

(A) *Name* : Halimah Ridwan; NIM: 207202018
(B) *Title* : Penerapan Buy Back Guarantee dalam kredit pemilikan rumah pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Bumi Serpong Damai

(C) *Pages* :

(D) *Keywords* : Jaminan, Pengembalian, Kredit

(E) *Content* :

Bank BNI Bumi Serpong Damai Branch in an effort to run its banking products provides BNI Griya services as a loan product for the purchase of buildings in the form of houses, flats, shop houses, apartments, villas, and even lots. The implementation of the Buy Back Guarantee on BNI Griya products makes it easy for the public to purchase which is still in the form of a PPJB (Sales and Purchase Agreement), at the stage of the buy back guarantee process, Bank BNI must apply the 5C principle (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition) to avoid losses for PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. The Buy Back Guarantee agreement is held to regulate if the debtor is no longer able to pay installments to the Bank so that the debtor experiences bad credit and is included in the Non Performing Loan category. In accordance with the agreement contained in the cooperation agreement between Bank BNI and the Developer. Bank BNI can apply for a Buy Back Guarantee to the Developer. In the completion of the Buy Back Guarantee, the Developer is obliged to pay all the remaining obligations of the debtor. The implementation of the Buy Back

Guarantee often creates problems between the Developer and the Bank because there is no clarity about the Buy Back Guarantee arrangement in the agreement. The research method in this writing is normative juridical, the research carried out includes the type of normative juridical research using a statutory approach and a conceptual approach.

(F) *Reference* :

(G) *Thesis Adviser* : Prof. Dr. Jeane Neltje Saly, S.H.;M.H.APU

(H) *Author* : Halimah Ridwan

DAFTAR SINGKATAN

KPR	adalah Kredit Pemilikan Rumah
PPJB	adalah Perjanjian pengikatan Jual Beli
KUHP	adalah Nonperforming Financing
NPF	adalah Nonperforming Loan
SKMHT	adalah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan
SPPT	adalah Salinan surat pemberitahuan pajak terutang
STTS	adalah surat tanda terima setoran
PBB	adalah Pajak Bumi Dan Bangunan
SIUP	adalah Surat Izin Usaha Perdagangan
TDP	adalah Tanda Daftar Perusahaan