



TESIS

Judul:

**KEDUDUKAN DAN EFEKTIVITAS PERJANJIAN BUYBACK
GUARANTEE
SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM
PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH**

Disusun oleh:

**PRIMA RIZA AULIANUR
NIM. 207222017**

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024**

**KEDUDUKAN DAN EFEKTIVITAS PERJANJIAN *BUYBACK*
GUARANTEE SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN KREDIT
MACET DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH**

TESIS

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

Oleh:

Nama : Prima Riza Aulianur

NIM : 207222017

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA**

JAKARTA

2024

Pengesahan

Nama : PRIMA RIZA AULIANUR
NIM : 207222017
Program Studi : MAGISTER HUKUM
Judul Tesis : KEDUDUKAN DAN EFEKTIVITAS PERJANJIAN
BUYBACK GUARANTEE SEBAGAI UPAYA
PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PEMBIAYAAN
KEPEMILIKAN RUMAH
Title : Legal Standing and Effectiveness of Buyback Guarantee
Agreements as an Effort to Resolve Defaulted Credits in
Home Ownership Financing

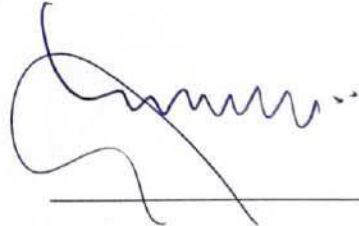
Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER HUKUM Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 09-Juli-2024.

Tim Penguji:

1. RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
2. GUNARDI LIE, S.H., M.H., Dr. Prof.
3. BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum., MKn.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
GUNARDI LIE, S.H., M.H., Dr. Prof.
NIK/NIP: 10287001



Jakarta, 09-Juli-2024

Ketua Program Studi



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

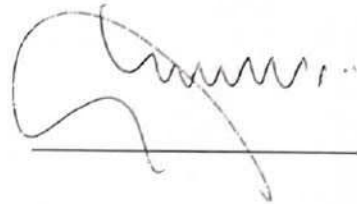
Persetujuan

Nama : PRIMA RIZA AULIANUR
NIM : 207222017
Program Studi : MAGISTER HUKUM
Judul : KEDUDUKAN DAN EFEKTIVITAS PERJANJIAN
BUYBACK GUARANTEE SEBAGAI UPAYA
PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PEMBIAYAAN
KEPEMILIKAN RUMAH

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 20-Juni-2024

Pembimbing:
GUNARDI LIE, S.H., M.H., Dr. Prof.
NIK/NIP: 10287001

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by a series of loops and a long horizontal stroke that ends in a downward-pointing arrowhead.

Abstrak

Bank dapat membuat perjanjian tambahan terhadap Perjanjian Kerjasama yang sudah disepakati sebelumnya oleh Bank dan Developer, yang dinamakan dengan Perjanjian *Buyback Guarantee*. Developer memiliki kewenangan untuk membeli kembali barang atau benda yang telah dijualnya kepada Konsumen. Dalam hal debitur lalai atas janjinya dalam melakukan pembayaran angsuran atau pelunasan utang, maka Developer wajib membeli kembali jaminan dari pihak Bank. Dari penelitian yang dilakukan terdapat tujuan yang hendak dicapai yaitu untuk menganalisis dan memahami bagaimana kedudukan atau peranan Developer, Bank dan Konsumen terhadap perjanjian *Buyback Guarantee*; proses pelaksanaan *Buyback Guarantee* sebagai upaya penyelesaian kredit macet dalam pembiayaan kepemilikan rumah; serta memahami efektivitas dalam perjanjian *Buyback Guarantee*. Adapun metode yang digunakan pada penelitian ini yaitu menggunakan jenis penelitian yuridis empiris, dengan menggunakan Metode Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*), dan Pendekatan Socio-legal (*Socio-legal Approach*). Jenis dan Sumber Data yang digunakan yaitu memperoleh data primer dengan observasi dan wawancara, serta data sekunder yang diperoleh dari menelaah bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Serta, Teknik Analisis Data yang digunakan adalah analisis kualitatif. Developer bertanggung jawab untuk memenuhi kewajiban buyback, sementara Debitur mendapatkan pembiayaan dari pihak Bank dalam pengajuan KPR, dan Bank berhak untuk menerima pembayaran dari Debitur. Dalam pelaksanaan *buyback* terdapat beberapa tahapan, yaitu Potensi Untuk Dilakukan Buyback, Pemberian Surat Peringatan oleh Bank dan Developer, Membuat Surat Pernyataan Ketidaksanggupan, Surat Perintah buyback dari Bank, Pengeksekusian buyback, dan pembuatan Akta Subrogasi. Berdasarkan teori Keadilan dan Perlindungan Konsumen, efektivitas *buyback* juga berhubungan dengan adil atau tidaknya perjanjian tersebut bagi semua pihak yang terlibat.

Kata Kunci: Buyback Guarantee, Kredit Pemilikan Rumah, Kredit Macet.

Abstract

The Bank has the authority to create additional agreements to the previously agreed Cooperation Agreement between the Bank and the Developer, known as the Buyback Guarantee Agreement. Developers are empowered to repurchase assets or items they have sold to consumers. Should the debtor fail to meet their commitment to pay installments or settle debts, the Developer is obligated to repurchase the collateral from the Bank. The research aims to analyze and comprehend the roles of Developers, Banks, and Consumers in the Buyback Guarantee agreement; the process of implementing Buyback Guarantee as a strategy to resolve non-performing loans in home ownership financing; and to assess the effectiveness of the Buyback Guarantee agreement. The research methodology employed is empirical juridical research, utilizing the Conceptual Approach, Statutory Approach, and Socio-legal Approach. Data collection includes primary data through observations and interviews, and secondary data from reviewing primary, secondary, and tertiary legal materials. Qualitative analysis is used for data interpretation. The Developer is accountable for fulfilling the repurchase obligation, while the Debtor secures financing from the Bank for their home ownership application, and the Bank retains the right to receive payments from the Debtor. The implementation of buyback involves several stages, including assessing the potential for buyback, issuing warning letters by the bank and developer, drafting insolvency statements, issuing buyback orders from the bank, executing the buyback, and drafting a subrogation deed. According to theories of Justice and Consumer Protection, the effectiveness of buybacks hinges on the fairness of the agreement to all parties involved.

Keywords: *Buyback Guarantee, Home Ownership Loan, Non-performing Loan*

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT karena atas Rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul "KEDUDUKAN DAN EFEKTIVITAS PERJANJIAN *BUYBACK GUARANTEE* SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH". Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Hukum dan menempuh ujian akhir guna memperoleh gelar Magister Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Dengan telah tersusunnya tesis ini, penulis menyadari bahwa penulis banyak memperoleh bimbingan, pengarahan, saran-saran serta bantuan dari berbagai pihak sehingga dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik. Maka pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, terutama kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Prof. Dr. Jeane Neltje Saly, S.H., M.H., APU, selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Prof. Dr. Gunardi Lie, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang baik hati dan penuh kesabaran, serta telah meluangkan waktu, tenaga, pikiran dan memberikan pengarahan dalam bimbingan Tesis ini dari awal hingga selesai.
4. Seluruh Dosen Magister Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu kepada penulis sebagai mahasiswi, sehingga ilmu yang diberikan dapat penulis gunakan untuk menyelesaikan Tesis ini, serta dapat dipergunakan dalam kehidupan;
5. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.Hum, selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan seluruh staff dan karyawan Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara ;

6. Seluruh staff dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan pelayanan kepada penulis selama perkuliahan dan penyusunan Tesis ini;
7. Kedua orang tua penulis yaitu Bapak Taufik Rachman Sumpada, S.Kom, dan Ibu Saptaria Pusri Antini, S.H., serta Kakak penulis, Nisrina Fahriah Dea Prilita, S.T., dan Adik penulis, Tri Putri Cecilia Novita Sumpada, yang telah memberikan kasih sayang dan menjadi penyemangat kepada penulis dalam penyusunan Tesis;
8. Teman-teman Program Studi Magister Hukum Universitas Tarumanagara, yang telah menemani, mendukung dan berbagi pengalaman selama perkuliahan dan penyusunan Tesis ini;
9. Ibu Nindya Kusumaningrum dan Ibu Diana Rani Edwin, selaku narasumber, yang telah bersedia dan meluangkan waktu untuk penulis wawancara; dan
10. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam bentuk apapun selama penulisan Tesis ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa selama penulisan Tesis ini tidak lepas dari keterbatasan pengetahuan, pengalaman dan kemampuan yang dimiliki penulis. Adapun kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan guna memberikan masukan, perbaikan serta penyempurnaan Tesis ini. Penulis berharap agar Tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum dan semua pihak yang berkepentingan, khususnya pada bidang properti.

Jakarta, 20 Juni 2024

Penulis
Prima Riza Aulianur

Pernyataan

Nama : PRIMA RIZA AULIANUR
NIM : 207222017
Program Studi : MAGISTER HUKUM
Judul : KEDUDUKAN DAN EFEKTIVITAS PERJANJIAN
BUYBACK GUARANTEE SEBAGAI UPAYA
PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PEMBIAYAAN
KEPEMILIKAN RUMAH

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 20-Juni-2024
Yang menyatakan



PRIMA RIZA AULIANUR
NIM. 207222017

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN	ii
PERSETUJUAN.....	iii
ASBTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ORISINALITAS	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR SINGKATAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	9
D. Kerangka Konseptual	11
E. Kerangka Teori	12
F. Metode Penelitian.....	15
G. Sistematika Penulisan.....	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	22
A. Perjanjian.....	22
B. Kredit Macet.....	33
C. Buyback Guarantee (Membeli Kembali)	40
D. Efektivitas	47
E. Kedudukan Hukum	51

BAB III DATA HASIL PENELITIAN	54
A. Data Hasil Observasi.....	54
B. Data Hasil Wawancara	107
BAB IV PEMBAHASAN.....	110
A. Kedudukan Developer, Bank dan Konsumen Terhadap Perjanjian <i>Buyback Guarantee</i> Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Macet Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah.....	110
B. Pelaksanaan <i>Buyback Guarantee</i> Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Macet Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah.....	123
C. Efektivitas Dalam Perjanjian <i>Buyback Guarantee</i> Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Macet Dalam Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah.....	134
BAB V PENUTUP	147
A. Kesimpulan	147
B. Saran.....	150

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1: Kerangka Konseptual

Tabel 2: Tahapan Pencairan Dana Plafond Kredit

Tabel 3: Data Penjualan Tahun 2020 – Mei 2024

Tabel 4: Data Realisasi *Buyback* Tahun 2020

Tabel 5: Data Realisasi *Buyback* Tahun 2021

Tabel 6: Data Realisasi *Buyback* Tahun 2022

Tabel 7: Data Realisasi *Buyback* Tahun 2023

Tabel 8: Data Realisasi *Buyback* Januari – Mei 2024

Tabel 9: Data Potensi *Buyback* Tahun 2024

Tabel 10: Data Efektivitas *Buyback*

DAFTAR SINGKATAN

AJB	adalah Akta Jual Beli
PPJB	adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli
KPR	adalah Kredit Pemilikan Rumah
Ruko	adalah Rumah dan Toko
Rukan	adalah Rumah dan Kantor
PPAT	adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah
HT	adalah Hak Tanggungan
APHT	adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan
IMB	adalah Izin Mendirikan Bangunan
PBB	adalah Pajak Bumi dan Bangunan
SP3K	adalah Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit
BPHTB	adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan