

## Perjanjian *Buy Back Guarantee* Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi

Fani Mulyadi<sup>1\*</sup>, Siti Mahmudah<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Kantor Notaris & PPAT Torop Eriyanto Sabar Nainggolan, S.H., MKn, Kabupaten Sekadau, Kalimantan Barat, Indonesia

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

\*fanimulyadi11@gmail.com

### ABSTRACT

*Payments using credit lines are often made now for household needs, including public housing loans. Developers collaborate with financing institutions, for example banks, to provide public housing credit. The creditor and developer enter into a buy back guarantee agreement to overcome the risk of default or bad credit. This article aims to determine the legal protection provided by buy back guarantee agreements for subsidized home ownership loans that are in default or bad credit. This research was conducted using a normative juridical approach, with the results of the research being that legal protection was given to all parties, only the banking party received the greatest protection in the agreement.*

**Keywords:** *Account Receivable; Buy Back Guarantee.*

### ABSTRAK

Pembayaran dengan jalur kredit tidak jarang dilakukan sekarang untuk kebutuhan rumahtangga, termasuk juga dengan kredit perumahan rakyat. Developer bekerjasama dengan Lembaga Pembiayaan contohnya Bank untuk memberikan kredit perumahan rakyat. Pihak kreditur dan pihak developer melakukan perjanjian *buy back guarantee* untuk mengatasi resiko terjadinya wanprestasi atau kredit yang macet. Artikel ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum yang diberikan oleh perjanjian *buy back guarantee* dalam kredit pemilikan rumah bersubsidi yang mengalami wanprestasi atau kredit macet. Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif. Hasil penelitian ini yaitu perlindungan hukum diberikan kepada semua pihak hanya saja pihak perbankan yang menerima perlindungan terbesar dalam perjanjian tersebut.

**Kata Kunci:** *Kredit Macet; Buy Back Guarantee.*

### A. PENDAHULUAN

Pembangunan perumahan di Indonesia sangat penting dilakukan karena merupakan salah satu kebutuhan bagi setiap orang, baik di kota besar maupun di pelosok daerah yang ada di Indonesia. Pemerintah ikut serta dalam mengambil langkah membantu masyarakat mempunyai rumah yaitu memberikan bantuan perumahan bersubsidi khususnya untuk masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah. Kredit pemilikan rumah yang biasa disebut dengan KPR memberikan bantuan dengan menyediakan kredit dari lembaga keuangan seperti bank yang bekerjasama untuk pembiayaan pembelian rumah untuk masyarakat. KPR juga membantu developer dengan meringankan biaya pembelian rumah dengan jalur kredit untuk nasabah sehingga kredit yang dilakukan tidak terjadi diantara developer dengan masyarakat yang menjadi konsumen, melainkan developer menjadi pihak ketiga dan lembaga pembiayaan yang menjadi pihak kreditur.

Asas kebebasan berkontrak menyerahkan keseluruhan isinya kepada para pihak untuk membuat suatu perjanjian termasuk juga dalam perjanjian *buy back guarantee*. Praktik perbankan

dan lembaga pembiayaan yang ada saat ini sering menggunakan perjanjian ini, yang berfungsi sebagai jaminan atas barang penjual atau cara untuk menambah modal bagi perusahaan dan jaminan pelunasan utang debitur kepada kreditur. Praktik penggunaan perjanjian tersebut akan berimplikasikan pada legalitas terkait aturan dasar dan hubungan hukum para pihak terkait perlindungan yang diberikan oleh hukum untuk pihak yang ada dalam perjanjian.

Kredit merupakan salah satu opsi yang dapat menjadi jalan keluar bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah tinggal. Kredit yang dilakukan oleh masyarakat yang menjadi konsumen KPR dengan bank diperantarai oleh developer dengan menawarkan program kredit yang disediakan oleh bank. Konsumen harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan serta wajib menjalankan pembayaran kredit untuk mendapatkan hak tinggal di rumah tersebut.

Macetnya kredit merupakan salah satu risiko utama yang dihadapi oleh kreditur dalam memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada nasabah. Untuk mengurangi risiko ini, lembaga pembiayaan seperti bank sering kali menjalin kerja sama dengan pihak ketiga, seperti pengembang, melalui mekanisme *buy back guarantee*. Dalam skema ini, bank membeli kontrak jaminan dari pengembang dengan imbalan jaminan kredit yang membuktikan kemampuan pihak tersebut dalam melunasi utang apabila terjadi wanprestasi dari debitur. Perjanjian ini memberikan perlindungan tambahan bagi bank, karena pengembang bertindak sebagai penjamin yang siap menanggung risiko gagal bayar. Dengan adanya jaminan ini, bank lebih percaya diri dalam menyalurkan kredit dengan jangka waktu panjang, sehingga mendukung kelangsungan pembiayaan properti serta memperkuat stabilitas sektor keuangan.

Dalam menjelaskan suatu objek penelitian secara mendalam, teori berperan sebagai kerangka intelektual yang membantu dalam menganalisis dan memahami objek tersebut. Salah satu teori yang relevan dalam kajian hukum adalah prinsip perlindungan hukum, sebagaimana dikemukakan oleh Fitzgerald dan dikutip oleh Satjipto Rahardjo. Prinsip ini menegaskan bahwa setiap individu berhak mendapatkan perlindungan hukum yang adil dan proporsional.

Gagasan mengenai perlindungan hukum pertama kali berkembang dalam aliran atau filsafat hukum alam. Aliran ini berakar pada pemikiran para filsuf besar seperti Plato, Aristoteles, dan Zeno, pendiri aliran Stoa. Mereka meyakini bahwa hukum harus selaras dengan nilai-nilai moral dan keadilan yang bersifat universal. Pandangan ini menjadi dasar bagi perkembangan konsep perlindungan hukum dalam berbagai sistem hukum modern (Moertiono, 2021).

Aliran hukum kodrat berpendapat bahwa moralitas dan hukum berkaitan erat karena moralitas dan hukum merupakan cerminan dari norma-norma keberadaan internal dan eksternal yang berupa moralitas dan hukum. Para pendukungnya percaya bahwa moralitas dan hukum adalah hukum universal yang berasal dari Tuhan. Teori ini melihat hukum mempunyai tujuan untuk

mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan didalam masyarakat, Membatasi kepentingan pihak lain merupakan salah satu cara untuk melindungi kepentingan diri sendiri. Hukum mempunyai kewenangan tertinggi dalam menetapkan kepentingan-kepentingan manusia yang harus dikendalikan dan dilindungi, maka hukum mempunyai kepentingan hukum untuk memperhatikan kepentingan-kepentingan itu (Mas, 2004).

Berdasarkan penelusuran, penulis menemukan artikel publikasi yang sebanding dengan ini untuk mencegah plagiarisme penulis melakukan survei dan menemukan artikel yang ditulis oleh Dona Budi Kharisma dengan judul “*Buy Back Guarantee* Dengan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer Di Indonesia”. Dalam artikel ini penelitiannya lebih memfokuskan kajian dalam jenis perikatan yang terjadi (Kharisma, 2015). Artikel selanjutnya ditulis oleh Yandri Radhi Tyas dengan judul “Kekuatan Hukum Akta *Buy back guarantee* Dengan Kuasa Menjual Bagi Pihak Developer” fokus artikel membahas bagaimana Akta jaminan pembelian kembali sesuai dengan sistem hukum penjaminan dan persamaannya dengan akta notaris lain yang digunakan oleh lembaga penjaminan (Anadi, 2019). Artikel terakhir yang diteliti oleh Luh Made Asri Dwi Lestari dan Putu Tuni Cakabawa Landra dengan judul “Pengaturan *Buy Back Guarantee* Sebagai Jaminan Terkait Prinsip Kehati-Hatian Bank Dalam Kredit Pemilikan Rumah Bagi Developer” fokus artikel membahas mengenai perjanjian tambahan atau *accessoir* dimana mengatur tentang pihak developer yang menjamin hutang debitur kepada pihak bank, perjanjian tersebut merupakan perjanjian *buy back guarantee* terkait dengan keabsahan dari perjanjian sebagai jaminan KPR (Lestari & Landra, 2019). Perbedaan antara artikel di atas dengan artikel yang penulis tulis. Dalam artikel yang ditulis, penulis berfokus pada perlindungan hukum yang diberikan perjanjian *buy back guarantee* dalam hal terjadi permasalahan dalam melakukan kredit pemilikan rumah bersubsidi yang dikarenakan wanprestasi atau kredit macet.

Berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan diatas maka penulis menentukan rumusan masalah sebagai berikut: Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan perjanjian *buy back guarantee* dalam kredit rumah bersubsidi yang mengalami wanprestasi atau kredit macet? Tujuan penulisan artikel ini adalah untuk mengetahui informasi terkait perlindungan hukum yang diberikan perjanjian *buy back guarantee* terkait kredit pemilikan rumah bersubsidi yang mengalami wanprestasi atau kredit macet.

## B. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini bersifat Yuridis Normatif, “pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah pendekatan teori-teori, konsep-konsep, mengkaji peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan penelitian ini atau pendekatan perundang-undangan” (Sunggono, 2016). Pendekatan ini digunakan karena ingin mengkaji segala sesuatu yang berhubungan dengan *buy back guarantee* berdasarkan bahan-bahan pustaka. Deskriptif analitis digunakan dalam artikel ini sebagai suatu spesifikasi penelitian. Deskriptif analitis adalah mendeskripsikan sesuatu dengan mengacu pada objek kajian dan berdasarkan informasi faktual. (Arief, 1992).

Pengumpulan data dilakukan dengan teknik studi pustaka, yaitu “teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaah terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang memiliki hubungan dengan permasalahan yang akan diselesaikan (Maelani, 2015). Teknik ini digunakan untuk memperoleh dasar-dasar secara tertulis dengan mempelajari berbagai literatur termasuk peraturan perundang-undangan. Data yang diolah dalam makalah ini mencakup deskripsi kalimat dari wawancara serta ulasan penelitian sebelumnya, maka analisis kualitatif adalah pendekatan yang digunakan untuk menilai dan mengolah data.

## C. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Perjanjian *Buy Back Guarantee*

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur ketentuan mengenai hukum jaminan. Hukum jaminan dapat dibagi menjadi 2 yaitu hukum jaminan kebendaan dan hukum jaminan perorangan. Hukum jaminan perorangan biasanya disebut sebagai *borgtocht* atau penanggungan dalam praktiknya. KUH Perdata mengatur tentang penanggungan dalam Pasal 1820-1850, tetapi tidak terdapat ketentuan yang menyebutkan bahwa *borgtocht* adalah penanggungan.

Perikatan dan perjanjian tidak dapat disamakan karena perikatan bersifat abstrak sedangkan perjanjian bersifat kongkrit. Perikatan dalam lingkup harta kekayaan merupakan hubungan hukum antara dua orang atau lebih dengan melibatkan pihak yang berhak atas suatu prestasi serta pihak lain yang wajib memenuhi suatu prestasi. Perikatan dikatakan lebih luas jika dibandingkan dengan perjanjian karena perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang (Nadjamuddin, 2012).

Bagian esensial, alamiah, dan insidental merupakan sekian banyak komponen yang membentuk suatu perjanjian. Hal-hal yang diperlukan agar suatu kesepakatan dapat terwujud disebut faktor esensial. Suatu prestasi yang tidak ditentukan dalam suatu perjanjian, maka komponen *naturalia* adalah prestasi atau ketentuan yang tunduk pada peraturan perundang-undangan. Suatu prestasi yang diatur tidak tunduk pada peraturan perundang-undangan, maka komponen aksidental merupakan aspek tambahan yang diatur dalam perjanjian. (Tyas, Sukarmi, &

Audrey, 2022). Isi prestasi atau perikatan diatur pada Pasal 1234 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa isi prestasi atau perikatan terdapat 3 hal yaitu menyumbangkan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu. Terdapat batasan dalam perjanjian yaitu dalam Pasal 1313 KUH Perdata yaitu “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Terdapat juga batasan dari Sudikno Mertokusumo yaitu perjanjian merupakan suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat yang menimbulkan akibat hukum.

Ungkapan “jaminan pembelian kembali” berasal dari bahasa Inggris. Adanya *Buy Back Guarantee* seperti keberadaan lembaga yang sudah ada dan terkenal dalam sistem hukum penjaminan turut memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Struktur dan isi jaminan pembelian kembali serupa dengan perjanjian jaminan yang tercakup dalam Pasal 1820 KUH Perdata, namun topik hukumnya berbeda. Hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian pembelian kembali agunan tersebut dapat disamakan dengan subrogasi dalam Pasal 1400 KUH Perdata jika mempertimbangkan akibat hukum dari wanprestasi debitur. Hal ini disebabkan hak yang digantikan oleh hak penjamin atau pihak ketiga lainnya. Bedanya, subrogasi terkadang terjadi karena adanya persyaratan hukum, sedangkan jaminan pembelian kembali hanya timbul karena adanya perjanjian. Berbeda dengan penjamin pada perjanjian pembelian kembali jaminan sebelumnya, dimana debitur dan penjamin telah mempunyai hubungan hukum dimana debitur melakukan kegiatan jual beli dengan penjamin, maka penjamin dalam perjanjian penjaminan awalnya hanya berperan sebagai penjamin, dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan debitur.

Perjanjian pembelian kembali agunan merupakan suatu jenis perjanjian yang sebelumnya tidak dikenal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, norma perundang-undangan, atau norma normatif lainnya dalam sistem hukum agunan di Indonesia. Kewajiban penjamin baik perorangan maupun badan usaha untuk membeli kembali obyek jaminan yang menjadi pokok perjanjian debitur-kreditur dituangkan dalam perjanjian pembelian kembali jaminan. Debitur yang wanprestasi mewajibkan penjamin melunasi kewajibannya dengan membeli kembali barang jaminan tersebut dari kreditur (Kharisma, 2015).

Konteks jual beli dalam masyarakat, jaminan pembelian kembali adalah janji yang diberikan penjual untuk mengembalikan produk yang telah dibeli pelanggan, dengan syarat terpenuhinya syarat-syarat tertentu yang telah ditentukan. Perjanjian pokok tentang hutang tidak dapat berdiri sendiri, maka perjanjian pembelian kembali jaminan merupakan perjanjian *accessoir*. Mengikuti perjanjian-perjanjian lain yang menjadi perjanjian utama maka perjanjian pembelian kembali agunan, seperti halnya perjanjian *accessoir* memiliki kesulitan karena perjanjian tersebut menjadi

batal secara hukum jika perjanjian utama dianggap melanggar hukum dan kehilangan legalitasnya, atau dinyatakan tidak sah karena alasan lain (Randy, 2022).

Perjanjian pembelian kembali yang dijamin menjadi lebih umum dalam pasar *real estat*. Para pihak dalam perjanjian ini memanfaatkannya sebagai kontrak tambahan ketika membeli rumah, apartemen, atau sebidang tanah dan bangunan yang dibiayai bank melalui fasilitas KPR. Pengembang yang mempunyai perjanjian kerjasama dengan bank melaksanakan perjanjian *buy back guarantee*. Pengaturan kredit yang dilakukan debitur dan bank mengenai KPR, maka dapat memberlakukan perjanjian *buy back guarantee* (Kharisma, 2015).

*Buy back guarantee* ditandatangani oleh para pihak yaitu pihak kreditur dan pihak ketiga, ketika akad perjanjian kredit dilakukan dan ditandatangani oleh para pihak yaitu kreditur dan debitur maka pihak ketiga disini sebagai pihak penjamin dalam perjanjian pembelian kembali barang yang pembeliannya dibiayai oleh pihak bank/kreditur bukan sebagai penjamin hutang debitur. Perjanjian ini timbul dalam hal penyaluran KPR oleh bank kepada konsumen yang dibeli dari pihak developer. Perjanjian ini terdapat dalam Perjanjian Kerja Sama (PKS) antara bank dan developer, PKS tersebut berisi kesanggupan developer untuk melakukan pembelian kembali tanah dan/atau bangunan rumah yang dibeli oleh pihak debitur dimana dituang dalam akta notaris, yaitu disebut penjaminan *buy back guarantee*.

Pihak ketiga yang menjadi penjamin dalam perjanjian jaminan pembelian kembali adalah subjek hukum yang dapat berupa orang perseorangan atau suatu perusahaan. Debitur yang melakukan wanprestasi menjadikan keberadaan pihak ketiga menjamin utangnya. Kinerja berdasarkan janji yang merupakan jaminan hanya dapat dilaksanakan terhadap debitur atau penjamin. Perlu diperhatikan bahwa dalam hal terjadi kegagalan debitur membayar kredit, hubungan kreditur dengan pihak ketiga hanya sebatas hubungan kreditur konkuren karena tidak ada harta benda pihak ketiga yang dijadikan jaminan atas kewajiban tersebut. Hal ini mempunyai akibat hukum karena kreditur dilarang merampas barang milik pihak ketiga untuk melunasi utangnya. Perjanjian *buy back guarantee* menjadi satu-satunya pilihan kreditur meminta pihak ketiga untuk membeli kembali produk yang dibeli debitur dari pihak ketiga tersebut agar debitur dapat melunasi jumlah utangnya kepada kreditur (Kharisma, 2015). *Buy back guarantee* menjadi alternatif dalam menyelesaikan masalah terkait kredit yang bermasalah serta melaksanakan prinsip kehati-hatian bank. Berdasarkan tanggung jawab yang dibebankan pada penanggung, dalam perjanjian *buy back guarantee* bersifat subsidair karena jika terjadi wanprestasi pihak penanggung baru akan mengambil perannya.

Hutang debitur yang dijamin dalam hal ini berupa janji untuk membeli kembali barang jual beli antara debitur dan developer, yang dimaksud dengan jaminan buyback. Artinya, meskipun

debitur pada akhirnya akan menggunakan hasil penjualan untuk melunasi utangnya, perjanjian tersebut menjamin pembelian barang yang dikembalikan. Jaminan utama dalam perjanjian adalah untuk membeli kembali aset yang dijual, maka penekanan pada jaminan hutang bukanlah isu yang paling penting (Siregar, Nurwulan, & Fania, 2021).

Bank merupakan salah satu organisasi yang sering mengambil jaminan. Khusus bagi bank yang nantinya dapat bekerja sama memberikan fasilitas KPR, jaminan individu relatif lebih berisiko dibandingkan jaminan kebendaan sehingga perlu kehati-hatian. Tugas utama bank yang merupakan lembaga keuangan adalah menghimpun dan menyalurkan uang kepada masyarakat. Pasal 1 Angka 2 UU Perbankan juga menyatakan hal serupa: tanggung jawab utama bank adalah menyalurkan dana masyarakat dalam bentuk kredit dan menghimpun dana masyarakat dalam bentuk tabungan. Tujuan kredit bank antara lain adalah meminjamkan sejumlah uang kepada konsumen yang terlilit utang dan mewajibkan mereka membayarnya kembali seiring waktu dengan mencicil (Hermansyah, 2014).

*Buy back guarantee* mempunyai hubungan hukum yang bersifat perspektif dimana hubungan hukum antara pihak kreditur dan pihak ketiga, antara pihak kreditur dengan pihak debitur dan antara pihak ketiga dan pihak debitur. Jaminan pembelian kembali terletak antara bank dengan pengembang, jaminan tersebut memberikan manfaat karena terdapat ikatan antara pihak kreditur dan pihak ketiga. Kesepakatan *buy back guarantee* yang tidak masuk dalam perjanjian kerjasama maka pihak bank berkemungkinan besar tidak akan memberikan pinjaman kredit karena debitur berkemungkinan dapat meninggalkan kredit serta tidak adanya jaminan pihak ketiga akan melunasi kewajiban kreditnya.

Bank mendapatkan keuntungan dari Perjanjian Kerja Sama (PKS) mengenai jaminan pembayaran kembali karena pengembang bertindak sebagai penjamin. Dengan adanya jaminan ini, bank lebih percaya diri dalam memberikan fasilitas kredit kepada pembeli, karena risiko gagal bayar dapat diminimalkan. Dalam skema ini, jika pembeli mengalami gagal bayar atau terjadi keterlambatan pembayaran cicilan, bank tetap terlindungi dari potensi kerugian. Hal ini disebabkan oleh kewajiban pengembang untuk membeli kembali properti atau mengganti cicilan pembeli yang belum terbayar. Dengan demikian, mekanisme *buy back guarantee* ini tidak hanya memberikan keamanan bagi bank, tetapi juga memperkuat kepercayaan dalam transaksi kredit properti (Nurhalimah & Firmansyah, 2022).

*Buy back guarantee* biasanya diterapkan pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Kredit Pemilikan Rumah Susun (KPA), dan Kredit Konstruksi, namun tidak berlaku untuk seluruh bentuk kredit perbankan lainnya. Jaminan pembelian kembali juga mungkin diperlukan oleh bank selain jaminan material yang mengikat dalam keadaan tertentu. Keadaan khusus ini timbul ketika bank

tidak mampu melaksanakan Akta Jual Beli (AJB) atau tata cara pengikatan agunan, seperti Akta Jaminan Fidusia dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), setelah perjanjian kredit (Kharisma, 2015).

Perjanjian *buy back guarantee* lahir berdasarkan kesepakatan para pihak dalam perjanjian dan tidak bersumber langsung dari ketentuan undang-undang. Oleh karena itu, kewenangan eksekutorialnya bergantung pada itikad baik para pihak dalam melaksanakan perjanjian tersebut. Untuk memperkuat kepastian hukum dan menjamin pelaksanaan perjanjian, biasanya disertakan lembaga penjaminan yang berperan sebagai penjamin cadangan.

Keberadaan lembaga penjaminan ini memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi para pihak yang terlibat. Hal ini sejalan dengan peraturan perundang-undangan di bidang penjaminan, yang mengakui dan mengatur mekanisme perlindungan bagi kreditur maupun pihak yang berkepentingan dalam perjanjian. Dengan adanya akta perjanjian yang didukung oleh lembaga penjaminan, maka hak dan kewajiban para pihak dapat lebih terjamin, serta meminimalkan risiko wanprestasi dalam pelaksanaan *buy back guarantee*.

## **2. Penerapan Perjanjian *Buy Back Guarantee* Dalam Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Yang Wanprestasi**

Istilah kredit dalam Bahasa Latin yaitu *Credere*, yang diartikan kepercayaan. Hal ini menunjukkan bahwa kredit diberikan karena kreditur mempunyai keyakinan terhadap kemampuan debitur untuk menepati janjinya, sebagaimana dituangkan dalam syarat-syarat perjanjian kredit. Tergantung pada jangka waktu dan tujuannya, kredit dapat diklasifikasikan menjadi investasi, modal kerja, atau konsumsi. Salah satu jenis kredit konsumsi adalah kredit pemilikan rumah karena kredit diperlukan untuk sebagian besar transaksi ekonomi masyarakat dimana konsumen menggunakan rekening untuk melakukan pembayaran, pemberian kredit memiliki dua tujuan selain untuk mencapai hasil terbaik, hal ini juga meningkatkan keuntungan bank (Panaya, 2022).

Sesuai dengan Peraturan Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2014 yang diterbitkan oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat terkait dengan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan dalam rangka perolehan kredit dan pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Kredit pemilikan rumah sejahtera adalah pembiayaan atau kredit kepemilikan rumah yang diberikan oleh penyelenggara bank baik secara tradisional maupun sesuai prinsip syariah, termasuk KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Susun.

Salah satu program pemerintah, Bank secara mandiri menciptakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi, yang dimaksudkan untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk membeli rumah tinggal. Subsidi akan diterapkan pada biaya bunga

dan uang muka, masyarakat berpendapatan rendah mendapat dukungan kepemilikan rumah melalui upaya kemudahan dan/atau bantuan dalam membangun dan memperoleh rumah, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Takalamingan, Saerang, & Kalalo, 2018).

Bantuan atau subsidi yang diberikan oleh Pemerintah berupa uang muka dan bunga yang dapat dilihat dapat ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 32/PMK.02/2016 Tentang Tata Cara Penyediaan, Pencairan, Dan Pertanggungjawaban Dana Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan Dan Subsidi Bunga Kredit Perumahan yang berbunyi “Dalam rangka memberikan kemudahan perolehan rumah kepada masyarakat berpenghasilan rendah, disediakan dana Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan dan Subsidi Bunga Kredit Perumahan”. Terdapat juga ketentuan mengenai batas penghasilan, besar bunga, ketentuan subsidi, lama masa subsidi dan lainnya diatur dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 Tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/Marjin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi Dan Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak Dan Satuan Rumah Susun Umum, Batasan Luas Tanah Dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak Luas Lantai Satuan Rumah Susun Umum Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan.

Mengenai kemudahan dan/atau bantuan pengadaan rumah bagi masyarakat berpendapatan rendah, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 mengatur lebih lanjut mengenai hal tersebut. Fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan, subsidi bantuan uang muka, subsidi bunga kredit perumahan, pemanfaatan rumah tapak sejahtera dan unit rumah susun sejahtera, serta pengembalian kemudahan dan/atau bantuan pembelian rumah, seluruhnya diatur dalam Peraturan Menteri (Takalamingan et al., 2018).

Prosedur yang harus dilewati dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) memuat beberapa tahap dan juga persyaratan: a. Langkah pertama adalah mengajukan kredit kepemilikan rumah. Tahap ini bisa mengajukan KPR dan menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan, antara lain fotokopi KTP, KK, NPWP, akta nikah, pas foto suami dan istri, bukti penghasilan tiga bulan terakhir, dan data BI terkait pinjaman rumah; b. Kedua, 5C pemilihan konsumen: karakter, kapasitas, modal, jaminan, keadaan, kepribadian, tujuan, prospek, pembayaran, dan kebenaran pendapatan; dan pendapatan konsumen; c. Ketiga, bank yang berwenang dan disetujui, mempunyai keputusan akhir apakah akan memberikan kredit yang diminta KPR atau tidak serta diakhiri debitur, bank, penjual atau pengembang menandatangani perjanjian kredit di hadapan notaris; dan d.Keempat, tanggung jawab debitur untuk melunasi kreditnya, dari satu bulan ke bulan

berikutnya, debitur wajib melakukan pembayaran. Pengembaliannya dapat dibayarkan setiap bulan langsung ke rekening bank terkait (Wiranti, Hodsay, & Kurniawan, 2019).

Calon debitur akan diseleksi dalam hal untuk bisa menjadi bagian kredit pemilikan rumah. Analisis kredit dilihat dari data seperti debitur belum memiliki rumah dan belum pernah mendapat bantuan subsidi dari pemerintah untuk pemilikan rumah, memiliki nomor pokok wajib pajak (NPWP) dan surat pemberitahuan tahunan (SPT) terkait pajak. Sebaiknya kreditur juga harus bisa meneliti lebih lanjut kemungkinan serta kesiapan debitur sebelum memberikan KPR agar tidak terjadi masalah seperti macetnya pembayaran kredit di kemudian hari.

Terkadang pihak bank menghadapi kendala dalam menyelesaikan pembiayaan yang wanprestasi, yaitu debitur mengalami kerugian akibat penurunan usaha, karakter buruk debitur; meninggal dunia (Adham, 2020). Faktor penyebab kegagalan dalam hal pengajuan KPR bisa saja dari pihak debitur maupun dari pihak developer. Penyebabnya antara lain keterbatasan penghasilan debitur, ketidakjujuran, debitur yang tidak konsisten ingin mengajukan permohonan KPR seperti tidak melengkapi syaratnya. Nasabah yang berhasil maka telah melewati proses seperti pengajuan permohonan KPR, verifikasi, tahap wawancara oleh bank, analisa, persetujuan, dan diakhiri dengan proses akad.

Konsumen yang gagal membayar kembali pinjaman bank secara penuh dan tepat waktu, hal ini disebut kredit macet. Hal semacam ini bisa terjadi pada siapa saja yang seharusnya menegakkan undang-undang yang berlaku, namun tidak bisa karena keadaan tertentu (Badrulzaman, 2016).

Beberapa hal yang dapat menyebabkan seseorang ditetapkan wanprestasi terhadap suatu perjanjian, yaitu berupa: a. Tidak memenuhi janjinya; b. Memenuhi janji yang dibuat namun tidak sesuai dalam hal memenuhinya; c. Memenuhi janji namun terlambat dari yang diperjanjikan; dan d. Bertindak dengan cara yang dilarang dalam perjanjian (Sembiring, 2012).

Melakukan *buy back guarantee*, pengembang perlu memberikan izin kepada bank untuk mendebet rekeningnya. Memenuhi kewajiban pengembang yang menjadi penjamin, mereka perlu memasukkan uang ke rekening *escrow*. Biasanya debitur harus memberikan persetujuannya kepada bank untuk mengalihkan atau menjual barang jaminannya kepada pengembang, namun dalam hal jaminan diatur secara ketat oleh norma hukum. Bagian penting dari solusi ini adalah memastikan bahwa debitur mendapatkan bagian yang sah atas pembayaran apa pun yang dilakukan sebelum gagal bayar, termasuk uang muka dan cicilan. Hal ini harus dilakukan setelah pengembang menyelesaikan pembelian kembali. (Anadi, 2019).

Demi menjaga kepentingan penjual, maka pembeli akan memberikan wewenang kepada penjual untuk membatalkan akta peralihan dan pengalihan hak sebagaimana telah disepakati sebelumnya di awal perjanjian. Penjualan barang melalui akta kuasa, dalam hal pembayaran kredit

tidak dilakukan dalam jangka waktu yang ditentukan maka penjualan properti dengan syarat restitusi atau pengalihan kepemilikan jika pembeli tidak membayar, yang dikuatkan oleh notaris. Demikian pembahasan mengenai jaminan pembelian kembali dan penggunaannya yang diperbolehkan dalam transaksi bisnis di Indonesia yang mana sesuai dengan persetujuan bersama para pihak. (Tutuarima, 2023).

Pihak debitur yang gagal melunasi hutang terhadap pihak kreditur dapat menimbulkan konsekuensi pada kreditur yaitu menimbulkan dampak negatif bagi kesehatan Bank atau lembaga pembiayaan terkait. Misalnya terjadi kredit bermasalah dapat secara langsung memberi dampak pada besarnya kebutuhan Penyisihan Penghapusan Aktiva (PPA) serta dampak pada taraf kesehatan Bank, dampak negatif yang timbul akan mempengaruhi keuntungan/laba yang menurun pada bank tersebut. Kredit bermasalah juga akan membawa dampak pada profitabilitas dan bonafiditas bank tersebut. Karyawan Bank juga akan terkena dampak dari permasalahan kredit yang dapat memberi pengaruh buruk terhadap karir, mental, pendapatan, waktu, moral, dan juga tenaga kerja pada bank. Dampak tersebut dirasakan juga bagi pemegang saham yang akan mempengaruhi deviden, nilai saham dan juga moral para pemegang saham, sehingga perjanjian ini memberi jalan keluar bagi pihak kreditur saat pihak debitur belum mampu memenuhi klausula yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit.

Para pihak telah sepakat untuk menyelesaikan permasalahan penyelesaian melalui diskusi dan kompromi. Sebagaimana diuraikan dalam paragraf perjanjian jaminan pembelian Kembali, jika para pihak tidak dapat menyelesaikan masalah melalui diskusi dan kesepakatan, mereka sepakat untuk membawanya ke pengadilan. Bank harus terlebih dahulu berunding dan mencapai mufakat karena harus melalui proses litigasi dan mungkin banyak tingkat peradilan, pendekatan ini jelas akan memakan waktu lebih lama dan panjang jika gagal memenangi kasus tersebut melalui jalur pengadilan (Dominika & Kawuryan, 2017).

Bentuk perlindungan hukum bagi pengembang untuk memiliki kembali obyek jaminan jika pengembang melaksanakan isi dari perjanjian beli kembali yang sesuai dengan asas perlindungan hukum dan asas keadilan bahwa pengembang berhak atas rasa keamanan, hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan pembeli yang beritikad tidak baik, hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen. Hal ini dilakukan agar tidak menciderai hubungan kerjasama yang telah terjalin baik antara Bank dan pengembang dan kedudukan pengembang sebagai penjamin mampu menggantikan posisi Kreditur (Dominika & Kawuryan, 2017).

Pihak ketiga atau penanggung yang sudah memenuhi prestasi yaitu memenuhi perjanjian *buy back guarantee*, maka perikatan tidak akan timbul antara pihak debitur dan pihak penanggung, serta

tidak akan menimbulkan perikatan antara pihak kreditur dan penanggung. Setelah memenuhi prestasi tersebut justru mengakhiri hubungan hukum antara pihak kreditur dan pihak debitur. Hal ini berbeda dengan maksud dalam Pasal 1840 KUH Perdata dimana setelah penanggung memenuhi prestasi, demi hukum menggantikan pihak kreditur terhadap pihak debitur dengan segala haknya seperti semula.

### 3. Perlindungan Hukum Yang Diberikan Oleh *Buy Back Guarantee*

Memberikan perlindungan hukum adalah melindungi individu dari tindakan orang lain yang melanggar hak asasi manusianya, dan masyarakat dilindungi agar setiap orang dapat menikmati hak-hak yang dijamin oleh hukum. Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai upaya melindungi yang dilakukan pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada. Singkatnya, perlindungan hukum adalah fungsi dari hukum itu sendiri memberikan perlindungan (Online, 2023).

*Buy Back Guarantee* akan berjalan tergantung oleh para pihak, karena itikad baik (*good faith*) para pihak untuk melaksanakan isi atau klausula akta sangat menentukan maksud diadakan lembaga penjaminan (Panaya, 2022). Akta *buy back guarantee* tetap berperan dalam memberikan perlindungan hukum sesuai dengan klausula yang diperjanjikan karena sebelumnya pihak penanggung dalam perjanjian ini sudah terlebih dahulu mempunyai hubungan dengan pihak debitur maupun pihak kreditur. Pihak penanggung juga tidak dapat beritikad tidak baik yang dapat berakibat pada hubungan kerjasama yang telah dibuat dengan para pihak.

Dasar hukum perjanjian *buy back guarantee* tidak ditentukan khusus karena belum terdapat peraturan spesifik yang mengatur tentang perjanjian *buy back guarantee*, hanya saja karena bentuk perjanjian tersebut masuk dalam kategori hukum jaminan dan penanggungan maka digunakanlah dasar hukum yang mengatur tentang jaminan dan penanggungan. Perjanjian ini digunakan hanya untuk menjamin hal tertentu dan kondisi tertentu seperti halnya untuk menjamin debitur yang melakukan kredit perumahan pada lembaga pembiayaan seperti bank. Penjamin dalam perjanjian ini juga khusus karena dijamin oleh developer yang menjadi pihak ketiga selaku pihak yang menjual dan membangun rumah tersebut.

Perlindungan hukum bagi pihak perbankan yaitu dengan adanya perjanjian *buy back guarantee* yang bertujuan menjamin hutang debitur yang sedang melakukan kredit terhadap kreditur. Terjadinya wanprestasi atau macetnya kredit yang dilakukan oleh debitur, perlindungan hukum diberikan oleh pihak ketiga dengan menjalankan isi dari klausula perjanjian *buy back guarantee* yang bertujuan untuk menghindari kerugian yang bisa dialami oleh pihak perbankan. Properti nyata, seperti rumah atau mobil, dapat dijadikan jaminan dalam perjanjian jaminan pembelian kembali. Pembebanan kuasa atas jaminan hutang debitur yang merupakan benda tidak bergerak yaitu rumah

debitur terhadap bank oleh developer diistilahkan dengan adanya kuasa pembebanan hak tanggungan yang dibuat dalam bentuk surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) (Meliala, 2015).

Pengembang dapat tenang mengetahui bahwa mereka memiliki bantuan hukum jika terjadi wanprestasi berdasarkan perjanjian pembelian kembali yang dijamin, yang memberi mereka hak untuk membeli kembali rumah debitur. “Kedudukan pengembang sebagai penjamin bisa menggantikan posisi kreditur jika pelaksanaan *buy back guarantee* dinyatakan melalui lembaga subrogasi” (Dominika & Kawuryan, 2017). Menurut Pasal 16 UU Hak Tanggungan, jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih dikarenakan salah satunya subrogasi maka hak tanggungan tersebut ikut beralih kepada kreditur yang baru yaitu pihak ketiga yang membayar kepada kreditur. Pergantian tempat sebagai kreditur dikarenakan oleh subrogasi dapat terjadi apabila telah diperjanjikan terlebih dahulu atau undang-undang.

Perlindungan hukum bagi pihak debitur yaitu terhindar dari tuntutan pembayaran oleh kreditur atau bank. Debitur dapat melanjutkan pembayaran kredit perumahan apabila ada itikad baik dengan melakukan pelunasan tunggakan pada developer tetapi tidak menutup kemungkinan apabila terjadi wanprestasi saat kredit sudah dialihkan kepada developer maka developer berhak melakukan eksekusi atas rumah tersebut. Debitur yang gagal membayar agunan pengembang karena macet pada pembayaran kredit, subrogasi dapat melindungi aset pengembang dari penarikan karena wanprestasi yang dilakukan debitur. Lunasnya hutang debitur yang dibayar oleh pihak developer maka jaminan kebendaan dihapus sebab dihapusnya hutang piutang. Pembayaran oleh pengembang dilakukan atas namanya sendiri dan bukan atas nama debitur, maka pihak ketiga akan turun tangan untuk menggantikan kreditur yang sudah ada sebelumnya. Pelunasan hutang debitur juga menghapuskan hubungan hukum antara pihak bank dan debitur sehingga bank tidak lagi berkaitan dengan akibat hukum yang terjadi.

Adanya perjanjian kredit agunan perumahan, dan surat pernyataan yang mengikat debitur, maka kemungkinan penolakan akan berkurang terkait debitur menyerahkan barang jaminan pembelian kembali. Beberapa hal ini akan meminimalisir terjadi sengketa, yaitu: a. Memasukkan klausula *buy back guarantee* pada saat menandatangani PPJB antara pembeli dan developer, pengembang juga akan membeli kembali rumah tersebut dari kreditur jika terjadi wanprestasi yang merupakan akibat hukum dari tindakan tersebut. Pengembang dan debitur telah mencapai kesepakatan mengenai hukuman jika terjadi masalah kredit; b. Pihak bank membuat kesepakatan dalam hal apabila terjadi wanprestasi maka pihak debitur bersedia untuk menyerahkan surat pernyataan bahwa rumah tersebut akan dialihkan kepada developer; dan c. Pihak debitur ikut serta dalam melakukan perjanjian *buy back guarantee* yang dibuat oleh pihak bank dan developer dimana

tanda tangan debitur menjadi bukti bahwa pihak debitur mengetahui dan menyetujui segala akibat hukum yang diperjanjian apabila melakukan wanprestasi. (Rakhmawati & Dharsana, 2023).

Baik metode litigasi maupun non-litigasi dapat digunakan untuk menegosiasikan penyelesaian. Jalur litigasi yaitu menyelesaikan sengketa melalui jalur peradilan sedangkan jalur non-litigasi yaitu menyelesaikan sengketa melalui jalur diluar peradilan. Jalur diluar peradilan dapat menempuh jalur negosiasi, arbitrase dan mediasi.

#### D. SIMPULAN DAN SARAN

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi diperuntukan kepada masyarakat dengan penghasilan yang rendah sesuai dengan aturan yang berlaku. Masyarakat juga harus memenuhi persyaratan dalam hal ingin menjadi calon nasabah kredit perumahan karena akan melewati proses seleksi yang ditetapkan oleh lembaga pembiayaan. Umum untuk melakukan perjanjian *buy back guarantee* dalam kredit perumahan agar membangun kepercayaan bagi lembaga pembiayaan contohnya pihak perbankan untuk bekerja sama dengan pihak pengembang/developer. Terjadinya wanprestasi terhadap kredit rumah bersubsidi tersebut dapat dilakukan pembelian kembali oleh pihak ketiga sesuai dengan perjanjian *buy back guarantee*. Terjadinya kredit macet biasanya tidak langsung dieksekusi tetapi diberi keringanan seperti peringatan, tetapi jika hal tersebut kembali terjadi maka pihak bank mengeksekusi dengan perjanjian *buy back guarantee* guna meminimalisir kerugian yang akan terjadi bagi para pihak.

Perjanjian *buy back guarantee* memberi perlindungan hukum bagi para pihak yaitu pihak kreditur, debitur, dan developer. Pihak yang paling diuntungkan adanya perjanjian tersebut yaitu perbankan tetapi juga memberi perlindungan untuk pihak yang lain. Baiknya untuk menambahkan klausula subrogasi agar memberi perlindungan hukum bagi developer dalam mengambil alih posisi kreditur sehingga pihak debitur dapat melanjutkan kredit kepada pihak developer. Namun apabila pihak debitur tidak melakukan itikad baik maka pihak developer dapat melakukan eksekusi terhadap rumah debitur tersebut.

Perjanjian *buy back guarantee* kerap kali digunakan dalam kredit perumahan maupun kredit lainnya. Perlu adanya dasar hukum sendiri yang menatur tentang perjanjian *buy back guarantee* yang dikeluarkan oleh pemerintah yang mengatur khusus. Mengenai eksekusinya akan lebih baik apabila pihak debitur mengerti adanya perjanjian pelengkap yaitu perjanjian *buy back guarantee* agar dikemudian hari tidak terjadi sengketa dalam hal pemindahan atau pengalihan atas rumah. Penting halnya menambahkan klausula subrogasi dalam perjanjian karena selain melakukan pembelian kembali pihak developer berkemungkinan besar untuk menggantikan tempat kreditur

dimana pihak debitur dapat mengangsur kredit perumahan tersebut kepada kreditur baru yaitu pihak developer.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adham. (2020). Implementasi Buy Back Guarantee Dalam Perjanjian Kerjasama Antara Bank Dengan Supplier Terkait Penyaluran Mesin. *Maslahah*, Vol. 11, (No. 2), p.57. <https://doi.org/10.33558/maslahah.v11i2.2626>
- Anadi, Y. R. (2019). Kekuatan Hukum Akta Buy Back Guarantee Dengan Kuasa Menjual Bagi Pihak Developer. *Hukum Dan Kenotariatan*, Vol. 3, (No.1), p.123. Retrieved from <http://www.hukum123.com/trik-menyelesaikan-kredit-bermasalah-di->
- Arief, B. N. (1992). *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Badruzaman, M. D. (2016). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Dominika, R. W., & Kawuryan, E. S. (2017). Perjanjian Beli Kembali (Buy Back Guarantee) Yang Dibuat Antara Pengembang Dan Bank Dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet. *Lex Journal*, Vol. 1, (No. 2). <https://doi.org/10.25139/lex.v1i2.561>
- Hermansyah. (2014). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Kharisma, D. B. (2015). Jurnal Buy Back Guarantee dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer Di Indonesia. *Privat Law*, Vol. 3, (No. 2), p.79. Retrieved from <https://media.neliti.com/media/publications/164388-ID-buy-back-guarantee-dan-perkembangan-huku.pdf>
- Lestari, L. M. A. D., & Landra, P. T. C. (2019). Pengaturan Buy Back Guarantee Sebagai Jaminan Terkait Prinsip Kehati-Hatian Bank Dalam Kredit Pemilikan Rumah Bagi Developer. *Kertha Semaya*, Vol. 7, (No. 3), p.1-16. <https://doi.org/10.24843/KM.2019.v07.i03.p03>
- Maelani, A. (2015). *Konsep Pola Asuh Munif Chatib Dalam Buku Yang Berjudul Orang Tuanya Manusia*. Universitas Islam Indonesia.
- Mas, M. (2004). *Pengantar Ilmu Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Meliala, D. S. (2015). *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Moertiono, R. J. (2021). Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum. *All Fields of Science Journal Liaison Academia and Society*, Vol. 1, (No. 3), p.252-

262. <https://doi.org/10.58939/afosj-las.v1i3.109>

Nadjamuddin, A. (2012). Aspek Hukum Akta Buy Back Guarantee Dan Implikasinya Bagi Lembaga Perbankan. *Jurnal Penelitian Hukum*, Vol. 1, (No. 3), p.1–12. Retrieved from [https://123dok.com/id/article/aspek-hukum-akta-back-guarantee-implikasinya-lembaga-perbankan.10762165#google\\_vignette](https://123dok.com/id/article/aspek-hukum-akta-back-guarantee-implikasinya-lembaga-perbankan.10762165#google_vignette)

Nurhalimah, H., & Firmansyah, A. (2022). Tanggung Jawab Developer dalam Payment Guarantee Akibat Wanprestasi Debitur KPR Rumah Indent. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, Vol. 2, (No. 1), p.6-11. <https://doi.org/10.29313/jrih.v2i1.634>

Online, T. H. (2023). *Perlindungan Hukum: Pengertian, Unsur, Dan Contohnya*. Retrieved from Hukum Online website: <https://www.hukumonline.com/berita/a/perlindungan-hukum-1t61a8a59ce8062/>

Panaya, D. (2022). *Perlindungan Hukum Bagi Pihak Perbankan Melalui Perjanjian Buy Back Guarantee Sebagai Pendukung Jaminan Pembelian Rumah Dengan Sistem Kredit Pemilikan Rumah*. Retrieved from [http://repository.unissula.ac.id/26103/%0Ahttp://repository.unissula.ac.id/26103/1/21301900113\\_fullpdf.pdf](http://repository.unissula.ac.id/26103/%0Ahttp://repository.unissula.ac.id/26103/1/21301900113_fullpdf.pdf)

Rakhmawati, A. M., & Dharsana, I. M. P. (2023). Keabsahan Buy Back Guarantee Dalam Pembelian Rumah Melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah. *Kertha Semaya*, Vol. 11, (No. 8), p.1780-1792. <https://doi.org/10.24843/KS.2023.v11.i08.p04>.

Randy, T. O. (2022). Tinjauan Yuridis Buy Back Guarantee Sebagai Alternatif Terhadap Penyelesaian Debitur Bermasalah Atas Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Pada Bank. *Ilmu Hukum Prima*, Vol. 5, (No. 1), p.2614-2244. <https://doi.org/10.34012/jihp.v5i1.2532>

Sembiring, S. (2012). *Hukum Perbankan*. Jakarta: Mandar Maju.

Siregar, H. F., Nurwulan, S., & Fania, F. (2021). Kepastian Hukum Payment Guarantee Memitigasi Resiko Kontrak Bank dan Developer. *Pamator Journal*, Vol. 14, (No. 1), p.15-21. <https://doi.org/10.21107/pamator.v14i1.8585>

Sunggono, B. (2016). *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Takalamingan, H. F., Saerang, D. P. E., & Kalalo, M. Y. B. (2018). Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Ruman (KPR) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado. *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern*, Vol. 13, (No. 4), p.830-840.

retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/gc/article/view/22060>

- Tutuarima, J. (2023). Penerapan Buy Back Guarantee Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris. *Unes Law Review*, Vol. 5, (No. 4), p.3131. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4>
- Tyas, H. N., Sukarmi., & Audrey, P. (2022). Jurnal Status Hukum Perjanjian Beli Kembali. *Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, Vol. 7, (No. 2), p.441. <http://dx.doi.org/10.17977/um019v7i2p438-446>
- Wiranti., Hodsay, Z., & Kurniawan, C. (2019). Jurnal Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah. *Neraca*, Vol. 3, (No. 1), p.122. <https://doi.org/10.31851/neraca.v3i1.3387>