

TESIS

**KEABSAHAN PEMUTUSAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
RUMAH DENGAN ALASAN WANPRESTASI ATAS SUBROGASI
DALAM PELAKSANAAN *BUY BACK GUARANTEE***



OLEH :

ALIEF PUTRA NUGRAHA, S.H.

NIM. 032014253021

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AIRLANGGA

SURABAYA

2022

**KEABSAHAN PEMUTUSAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
RUMAH DENGAN ALASAN WANPRESTASI ATAS SUBROGASI
DALAM PELAKSANAAN *BUY BACK GUARANTEE***

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Airlangga**

Oleh :

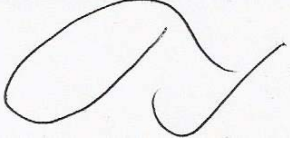
**ALIEF PUTRA NUGRAHA, S.H.
NIM. 032014253021**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui,
Tanggal 27 Juli 2022

Dosen Pembimbing Utama:



Dr. Nurwahjuni S.H., M.H.
NIP: 196010301987012001

Dosen Pembimbing Kedua:



Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn.
NIP. 198401052014041003

Mengetahui :

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga



Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.
NIP. 1980032020050120

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji,
Pada Tanggal 7 Juli 2022**

PANITIA PENGUJI TESIS:

Ketua : Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M. Hum.

NIP. 196808101992031002

Anggota : 1. Dr. Nurwahjuni, S.H., M. Kn.

NIP.1960103301987012001

2. Dr. Ghansham Anand, S.H., M. Kn.

NIP.19840105201404041003

3. Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H

NIP.196504191990021001

4. Bagus Oktavian Abrianto, S.H., M.H.

NIP.198810032015041003

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Alief Putra Nugraha, S.H.

NIM : 032014253021

dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatas namakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (*plagiarism*) dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarah dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 22 Juni 2022

Yang membuat pernyataan,



Alief Putra Nugraha, S.H.

032014253021

ABSTRAK

Dalam jual beli rumah dengan fasilitas kredit seringkali perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok tidak dapat dilakukan pemberian hak tanggungan sebagai perjanjian ikutan salah satunya karena aspek legalitas rumah yang belum diselesaikan oleh pelaku pembangunan. Perjanjian kerjasama antara bank dengan pelaku pembangunan mewajibkan adanya *buy back guarantee* apabila proses pemberian hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan. Kondisi ini mengakibatkan adanya subrogasi atas pembayaran oleh pelaku pembangunan terhadap kredit debitur atau pembeli apabila wanprestasi. Penelitian ini membahas hubungan hukum pihak-pihak dalam jual beli atas dilakukannya *buy back guarantee* dan keabsahan pemutusan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Dengan Alasan Wanprestasi Atas Subrogasi Dalam Pelaksanaan *Buy Back Guarantee*. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif dengan pendekatan *statute approach*, *conseptual approach*, dan *case approach*. Hasil dari penelitian ini ialah terdapat beberapa bentuk hubungan hukum pihak-pihak dalam jual beli rumah dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah yang dilakukan *buy back guarantee* diantaranya hubungan hukum jual beli antara penjual rumah (pelaku pembangunan) kepada pembeli yang terikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, kemudian hubungan Bank dengan pembeli rumah adalah hubungan hukum kredit antara kreditur dan debitur berdasarkan perjanjian kredit. Sedangkan hubungan hukum pelaku pembangunan dengan bank terikat pada perjanjian kerjasama terkait tanggung jawab *buy back guarantee* manakala debitur wanprestasi dan perjanjian subrogasi dimana pelaku pembangunan menggantikan kedudukan bank.

Kata Kunci: *Buy Back Guarantee*, Hak Tanggungan, Perjanjian, Subrograsi.

ABSTRACT

In sale and purchase houses with credit facilities, often the credit agreement as the main agreement cannot be carried out by granting mortgage rights as a follow-up agreement, one of which is because the legality aspect of the house has not been completed by the construction actors. Cooperation agreements between banks and development actors require a buy back guarantee if the process of granting mortgage rights cannot be carried out. This condition results in the subrogation of payments by development actors to debtors or buyers in the event of default. This study discusses the legal relationship of the parties in the sale and purchase of the buy back guarantee and the validity of the termination of the House Sale and Purchase Binding Agreement with the Reason of Default for Subrogation in the Implementation of the Buy Back Guarantee. The method used in this study is a normative method with a statute approach, conceptual approach, and case approach. The results of this study are that there are several forms of legal relations between the parties in buying and selling houses with a Home Ownership Credit facility that is carried out by a buy back guarantee, including the legal relationship of sale and purchase between the seller of the house (the actor of development) to the buyer who is bound by the Sale and Purchase Binding Agreement. A bank and a home buyer is a legal credit relationship between a creditor and a debtor based on a credit agreement. Meanwhile, the legal relationship between development actors and banks is bound by a cooperation agreement related to the responsibility of the buy back guarantee when the debtor defaults and a subrogation agreement in which the development actor replaces the bank's position.

Key Words : Buyback Guarantee, Mortgage, Agreement, Subrogation.

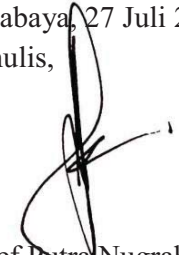
KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan syukur kepada Allah SWT, atas ridho serta rahmatnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga;
2. Ibu Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H. dan Oemar Moechthar, S.H., M.Kn. selaku koordinator dan sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan;
3. Ibu Dr. Nurwahjuni S.H., M.H dan Bapak Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn. selaku pembimbing utama dan pembimbing kedua;
4. Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum. selaku ketua penguji, dan Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko dan Bapak Bagus Oktavian Abrianto, S.H., M.H. sebagai anggota penguji;
5. Para dosen pengajar Program Studi Magister Kenotariatan yang telah memberikan ilmu dan waktu selama masa studi;
6. Orang tua penulis yang telah memberikan kesempatan untuk melanjutkan studi dan memberikan dukungan penuh selama masa studi;
7. Alief Putra Nugraha, saya sendiri yang telah berjuang hingga akhir;
8. Teman-teman berharga yang tidak dapat disebutkan satu persatu

Semoga amal budi baiknya mendapat balasan dari Allah SWT, dan semoga tesis ini dapat menjadi bacaan yang bermanfaat dan menambah wawasan bagi pembacanya.

Surabaya, 27 Juli 2022
Penulis,


Alief Putra Nugraha, SH.
NIM. 032014253021

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN

Burgelijke Wetboek Staatsblad 1847 Nomor 23 (BW)

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790).

Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 5188)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624)

Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/ 25 /PBI/2009 Tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum, yang dimaksud dengan risiko (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 5029)

Peraturan Bank Indonesia Nomor 21/13/Pbi/2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/Pbi/2018 Tentang *Rasio Loan To Value* Untuk Kredit Properti, *Rasio Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau

Pembiayaan Kendaraan Bermotor. (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 6423)

Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/ 2 /Pbi/2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/Pbi/2018 Tentang Rasio Loan To Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 6664)

DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 06 Januari 2022, Nomor 187/Pdt.G/2021/PN Sby

Putusan Mahkamah Agung RI (dalam kasasi) tertanggal 9 Oktober 2017 No.2202K/Pdt/2017 jo. No.298/PDT/2016/PT.Sby. jo. No.987/Pdt.G/2014/PN.Sby.;

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 K/Pdt/2004 tentang Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 19 November 2020 Nomor548/Pdt.G/2019/PN.JKT.PST

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanggal 2 Agustus 2021 Nomor:140/Pdt.G/2021/Pn.Jkt.Brt

Putusan Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 1 Nopember 2021, Nomor1144/Pdt.G/2020/PN Tng,

Putusan Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal18 April 2019, Nomor665/Pdt.G/2018/PN.Tng

Putusan Pengadilan Negeri Cibinong, tanggal 05 Agustus 2019, Nomor219/Pdt.G/2018/PN Cbi

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
PANITIA PENGUJI.....	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN	ix
DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN.....	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	8
1.4.1 Manfaat Teoritis.....	8
1.4.2 Manfaat Praktis.....	8
1.5 Lembar Keaslian.....	8
1.6 Metode Penelitian	11
1.6.1 Tipe Penelitian.....	11

1.6.2 Pendekatan Masalah	12
1.6.3 Sumber Bahan Hukum.....	14
1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	16
1.6.5 Analisis Bahan Hukum.....	17
1.7 Sistematika Penelitian.....	17
BAB II KARAKTERISTIK HUBUNGAN HUKUM PIHAK- PIHAK PADA TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH DALAM KAITANNYA DENGAN KREDIT PERBANKAN	19
2.1 Perjanjian Pengikatan Jual Rumah adalah Perjanjian Pendahuluan Dalam Jual Beli Rumah.....	19
2.2 Kredit Sebagai Fasilitas Pembiayaan Pemilikan Rumah	27
2.3 Alternatif jaminan <i>Buy Back Guarantee</i> dalam Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah.....	36
BAB III AKIBAT HUKUM PENYALAHGUNAAN SUBROGASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI	41
3.1 Konsep <i>Buyback Guarantee</i> Sebagai Jaminan	41
3.2 Kedudukan Pelaku Pembangunan Atas Subrogasi	55
3.3 Hak Pelaku pembangunan Atas Subrogasi	56
3.4 Analisis Keabsahan Pemutusan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Atas Pelaksanaan <i>Buy Back Guarantee</i>	59
BAB IV PENUTUP	76
4.1 Kesimpulan	76
4.2 Saran	77
DAFTAR BACAAN	78