

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manusia dalam berkehidupan memiliki kebutuhan yang harus dipenuhi. Kebutuhan tersebut dibagi menjadi beberapa tingkatan kepentingan diantaranya kebutuhan primer, sekunder dan tersier. Dari ketiga tingkatan tersebut Kebutuhan yang harus dipenuhi oleh manusia adalah kebutuhan primer. Salah satu dari kebutuhan primer yakni rumah, hal tersebut sesuai dengan Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang mengatur bahwa Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Dari ketentuan tersebut negara bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat.¹

Dalam pelaksanaan jual beli rumah melalui penyelenggaraan perumahan oleh pelaku pembangunan terdapat 3 (tiga) metode pembayaran yang dapat dilakukan diantaranya secara *cash* atau tunai, kredit *in house* serta dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh lembaga pembiayaan bank.² Dalam proses jual beli secara tunai dan kredit *in house* memiliki kesamaan diantaranya

¹ Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia*, Cet. 1, Mandar Maju, Bandung 2013, h. 35

² Anto Erawan, 3 Cara Pembayaran Rumah dan Tips Memilihnya, Kamis, 26 Maret 2020 <https://realestat.id/berita-properti/3-cara-pembayaran-rumah-dan-tips-memilihnya/>, diakses pada 10 April 2022

pembelian dilakukan langsung kepada pihak pelaku pembangunan perumahan tanpa melalui perantara pihak bank, Adapun perbedaan dalam jual beli secara tunai yakni dapat dilangsungkan pelaksanaan proses penandatanganan jual beli Akta Jual Beli selanjutnya disebut sebagai (AJB) sedangkan pada kredit *in house* pembayaran dilakukan secara bertahap dalam jangka waktu yang relatif singkat dengan prosedur dan besaran nilai angsuran sesuai dari kebijakan pelaku pembangunan yang dibingkai dalam perjanjian yang dikenal sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sehingga belum dapat dilaksanakan penandatanganan AJB. Pada praktiknya jual beli rumah dengan fasilitas pembiayaan bank atau yang disebut sebagai KPR banyak digunakan sebagai alternatif bagi pembeli, hal ini didasarkan atas ketidak mampuan untuk membeli rumah secara tunai atau kredit *in house*.³

KPR merupakan bagian dari kredit yang memberikan pembiayaan di bidang properti. Kredit merupakan salah satu bentuk usaha bank yang berdasarkan Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Perbankan memberikan pengertian bahwa kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan berdasarkan kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁴ Dalam proses pemberian kredit diperlukan sebuah bingkai

³ *Ibid.*

⁴ Chatamarrasjid Ais, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, h. 57

hukum berupa perjanjian atau kontrak yang dalam dunia perbankan disebut sebagai perjanjian kredit.⁵

Lembaga keuangan bank sebelum melakukan pengikatan kredit dalam menyalurkan pinjaman terhadap masyarakat akan memperhatikan prinsip *prudential banking*. Prinsip tersebut bertujuan untuk mengurangi risiko dengan serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha bank.⁶ Hal tersebut sangatlah penting karena memperhatikan kedudukan bank sebagai lembaga *intermediary* yang artinya merupakan lembaga keuangan sebagai perantara yang dapat menjembatani nasabah penyimpan maupun peminjam untuk memenuhi kebutuhan pinjaman masyarakat.⁷ Jika bank tidak mampu mengelola risiko kredit, maka akan timbul kredit bermasalah bahkan menjadi kredit macet, sehingga berdampak pada kegiatan usaha bank, nasabah penyimpan serta berdampak pada perekonomian secara keseluruhan.⁸

Penerapan prinsip *prudential banking* di implementasikan berupa adanya analisis kredit terhadap calon nasabah meliputi *Character, Capacity, Capital, Collateral* serta *Condition of Economy* yang diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan iktikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan perundang-undangan.⁹ Hasil dari analisa terhadap calon debitur akan menentukan seorang calon debitur akan memperoleh fasilitas kredit atau tidak.

⁵ Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Revka Petra Media, Surabaya, 2016, (Selanjutnya disebut Moch. Isnaeni I) h. 83.

⁶ Nurwahjuni dan Abd. Shomad, *Four Eyes Principle Dalam Pengelolaan Risiko Kredit Pada Bank*, *Yuridika*, Vol 31, No. 2, Mei 2016, h. 282

⁷ Moch. Isnaeni I, *Op. cit.*, h. 90.

⁸ Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Hukum Perbankan*, Kencana, Depok, 2017, h.8.

⁹ Chatamarrasjid Ais, *op.cit.*, h. 65-66.

Bahwa apabila seorang kreditur mendapatkan sebuah fasilitas kredit maka terdapat aspek yang paling menentukan keputusan pemberian kredit dari bank yaitu adanya sebuah jaminan sebagai bentuk keyakinan adanya pembayaran utang terhadap kreditur oleh debitur.¹⁰

Pada Pasal 1131 *Burgelijke Wetboek* (selanjutnya disebut BW), mengatur tentang jaminan umum yang pada prinsipnya seluruh harta kekayaan milik debitur akan menjadi jaminan atas utang kepada semua krediturnya secara bersama-sama yang artinya, menempatkan seorang kreditur tersebut sebagai kreditur konkuren dan mengakibatkan posisi kreditur menjadi sangat berisiko dan mengancam eksistensi bank.¹¹ Jaminan yang diberikan oleh BW belum menimbulkan rasa aman karena tidak adanya kepastian terhadap kreditur untuk mendapatkan pelunasan, karena kreditur memiliki kedudukan yang sama dengan kreditur lainnya tanpa adanya preferensi atau hak untuk didahulukan pelunasannya, Sehingga harta debitur akan dilelang dan dibagi secara rata, namun yang menjadi permasalahan yaitu apabila seluruh harta debitur tidak mampu menutupi utang-utangnya sehingga dalam hal ini tentunya kreditur sangat dirugikan karena tidak berhasil memperoleh pelunasan sepenuhnya.¹²

Berdasarkan uraian tersebut diatas, bank selaku kreditur meminta sebuah jaminan yang bersifat khusus. Jaminan khusus adalah setiap jaminan utang yang bersifat kontraktual, yakni terbit dari perjanjian tertentu.¹³ Jaminan khusus dibagi

¹⁰ Munir fuady, *Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, (selanjutnya disebut Munir Fuady I), h. 53.

¹¹ Moch. Isnaeni I, *Op.Cit.*, h. 97.

¹² *Ibid.*, h. 98.

¹³ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Surabaya, 2013, , (selanjutnya disebut Munir Fuady II), h. 9

atas jaminan kebendaan yang ditujukan terhadap barang-barang tertentu milik debitur dan perjanjian jaminan perorangan, yaitu jaminan yang hanya mempunyai hubungan langsung dengan pihak pemberi jaminan. Perjanjian jaminan ini merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) atas perjanjian kredit yang dilakukan oleh bank dengan debitur sebagai perjanjian pokok.

Pada umumnya bank dalam memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah atau KPR akan meminta jaminan kebendaan terhadap debitur dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap hak atas tanah beserta bangunan yang dibeli dan telah dilakukan balik nama atas nama debitur, dalam pelaksanaan KPR bank seringkali terkendala dalam pengikatan jaminan sehingga bank berdasarkan perjanjian kerjasama dengan pelaku pembangunan mempersyaratkan untuk memberikan *Buy Back Guarantee*.¹⁴ Adanya jaminan berupa *Buy Back Guarantee* disebabkan adanya kondisi tertentu. Kondisi tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :¹⁵

- a) Pihak ketiga (pelaku pembangunan) belum menyelesaikan pembangunan rumah atau;
- b) Pihak ketiga (pelaku pembangunan) belum menyerahkan kepada bank dokumen asli, yaitu Sertipikat Hak Atas Tanah yang terdaftar atas nama debitur atau suami/istri atau anak debitur yang merupakan hasil

¹⁴ Retno Wahyurini Dominika, Perjanjian Beli Kembali (Buyback guarantee) Yang Dibuat Antara Pelaku pembangunan Dan Bank Dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet, *Lex Journal : Kajian Hukum & Keadilan*, Vol. 1 No. 2, 2017, h.7.

¹⁵ I Nyoman Gede Paramartha, Ni Ketut Supasti Darmawan, dan I Nyoman Sumardika, *Perlindungan Hukum Bagi Bank Terkait Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Dengan Pengikatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Disertai Perjanjian Buyback guarantee Di Kota Denpasar*, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, Vol.1 No.2, 2016, ISSN : 2502-8960I, h.197

pemecahan atas Sertipikat Induk, Izin Mendirikan Bangunan atas satuan rumah, AJB dan APHT serta sertipikat Hak Tanggungan

Adanya perjanjian jaminan berupa *Buy Back Guarantee* pada prinsipnya menimbulkan hak subrogasi yang dilakukan terhadap Kredit Pemilikan Rumah debitur manakala debitur wanprestasi dan dilakukan pembayaran terhadap sisa hutang terhadap bank. Adanya subrogasi seringkali digunakan sebagai dasar pemutusan PPJB oleh pelaku pembangunan daripada melakukan gugatan di Pengadilan. Hal ini tidak terlepas dari pandangan pihak Pelaku pembangunan sebagaimana disampaikan oleh yahya harahap bahwa penyelesaian sengketa bisnis melalui lembaga peradilan dinilai kurang efektif oleh pelaku bisnis karena beberapa hal diantaranya : ¹⁶

1. Penyelesaian yang lambat dan membutuhkan waktu,
2. Biaya mahal,
3. Peradilan tidak responsif terhadap kepentingan umum,
4. Putusan pengadilan tidak menyelesaikan sengketa
5. Kemampuan hakim bersifat generalis
6. Putusan pengadilan seringkali dijatuhkan tidak disertai dengan pertimbangan yang cukup rasional

Pemutusan yang demikian merugikan pihak pembeli/debitur. Hal tersebut dapat dilihat pada Putusan Nomor 187/Pdt.G/2021/PN Sby yang mana penggugat sebagai pembeli telah melakukan pengikatan jual beli terhadap 2 (dua) unit rumah yang terletak di Kota Surabaya, dengan melakukan pembayaran separuh harga dari nilai besaran yang harus dibayarkan. Contoh lain diantaranya seperti pada Putusan Nomor 2202 K/PDT/2017 yang mana hakim dalam putusannya telah membatalkan PPJB hal tersebut didasarkan pada pertimbangan bahwa pembeli

¹⁶ M yahya harahap, *hukum acara perdata*, jakarta : sinar grafika 2006 h. 160.

atau debitur telah wanprestasi. Memperhatikan uraian tersebut diatas perlu dilakukan pengkajian mengenai Keabsahan Pemutusan perjanjian pengikatan jual beli oleh pelaku pembangunan berdasarkan Pasal 1266 BW.

1.2 Rumusan Masalah

Penjelasan pada latar belakang mengarahkan penulis untuk mengkaji rumusan masalah sebagai berikut:

1. Hubungan hukum pihak-pihak dalam jual beli rumah dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah yang dilakukan *Buy Back Guarantee* oleh pelaku pembangunan.
2. Keabsahan pemutusan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Dengan Alasan Wanprestasi Atas Subrogasi Dalam Pelaksanaan *Buy Back Guarantee* terhadap fasilitas kredit pemilikan rumah.

1.3 Tujuan

Penelitian ini berorientasi pada 2 (dua) tujuan sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis hukum pihak-pihak dalam jual beli rumah dengan fasilitas KPR yang dilakukan *Buy Back Guarantee* oleh pelaku pembangunan.
2. Untuk menganalisis Keabsahan pemutusan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Dengan Alasan Wanprestasi Atas Subrogasi Dalam Pelaksanaan *Buy Back Guarantee* terhadap fasilitas kredit pemilikan rumah.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini dapat ditinjau dari 2 (dua) segi, yaitu dari segi teoritis dan segi praktis. Adapun manfaat-manfaat tersebut adalah sebagai berikut :

1.4.1 Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran dalam rangka pelaku pembangunan ilmu hukum khususnya dibidang hukum perdata.

1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan bagi praktisi hukum baik Notaris, Pengacara/Konsultan Hukum, praktisi perbankan maupun *Corporate legal* mengenai Keabsahan Keputusan PPJB Akibat Pelaksanaan *Buy Back Guarantee*.

1.5 Lembar Keaslian

Berdasarkan penelusuran pustaka yang ada di Fakultas Hukum Universitas Airlangga secara khusus maupun universitas lain secara umum tidak ditemukan penelitian yang memiliki kesamaan terkait judul ataupun pembahasan mengenai “Keabsahan keputusan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah dengan alasan Wanprestasi atas Subrogasi dalam pelaksanaan *Buy Back Guarantee*”, adapun beberapa penelitian yang dilakukan terhadap *Buy Back Guarantee* diantaranya :

1. Nusriany, Nussy, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Tahun 2014, dengan judul penelitian “Kajian Kasus Akta Subrogasi Sebagai Pelaksanaan *Buy Back Guarantee* Antara Pengembang Dengan Bank Pemberi Kredit”.

Dalam penelitian tersebut yang menjadi pokok pembahasan adalah mengenai tanggung jawab hukum dari Bank Pemberi Kredit dan Pengembang sebelum dan sesudah akta Subrogasi ditandatangani serta bagaimana pola dan analisis penyelesaian pelaksanaan Subrogasi serta mengetahui akibat hukum subrogasi dan masalah-masalah yang timbul dalam pelaksanaan subrogasi dalam praktek. Metoda penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif Hasil penelitian yang diperoleh adalah sebelum Akta Subrogasi ditandatangani Pengembang dan Bank Pemberi Kredit telah mencantumkan adanya jaminan *Buy Back Guarantee* dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli maupun dalam Perjanjian Kredit, sesudah Akta Subrogasi ditandatangani adanya Surat Pemberitahuan kepada Pembeli bahwa hutangnya telah diambil alih oleh Pengembang dengan Akta Subrogasi. Pengembang mengirimkan Surat Pemberitahuan kepada Pembeli/Debitur agar menyelesaikan kewajiban pembayaran yang diambil alih dari Bank Pemberi Kredit. Penyelesaiannya Pembeli/Debitur bayar, maka unit properti milik Pembeli/Debitur. Apabila batal beli properti, maka Pembeli/Debitur berhak menerima pengembalian uang sesuai ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sehingga ada kepastian hukum siapa pemilik properti setelah adanya Subrogasi

2. Theresia Eva Purwanty, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, tahun 2014 dengan judul “Kedudukan Pelaku pembangunan Yang Telah Melaksanakan *Buy Back Guarantee* Atas Utang Debitur Kepada Bank” Dalam penelitian tersebut yang menjadi pokok pembahasan ialah terkait penggantian posisi kreditur oleh pihak pelaku pembangunan apabila pihak debitur wanprestasi

terhadap bank ini pada umumnya juga diikuti dengan pembuatan akta subrogasi. Subrogasi secara umum ditentukan dalam Pasal 1400 BW. Salah satu permasalahan yang timbul adalah pelaku pembangunan tidak dapat menguasai objek jual beli setelah dilakukan *Buy Back Guarantee* karena sertifikat sudah terbit atas nama debitur. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, sedangkan pendekatan yang dipakai adalah statute approach dan conceptual approach. Dari hasil penelitian disimpulkan bahwa secara umum pelaku pembangunan dapat melakukan musyawarah dengan customer/debitur atau mengajukan gugatan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

3. Inggriati Ongkowijoyo, S.H, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga tahun 2017 dengan judul “*Buy Back Guarantee* Yang Diberikan Oleh Pelaku pembangunan Terhadap Bank Atas Utang Pembelian Rumah Oleh Debitur Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli” Dalam penelitian tersebut yang menjadi pokok pembahasan ialah terkait Konsep dalam jual beli rumah atau tanah dengan sistim KPR/KPT, dimana bank selaku kreditur akan meminta suatu jaminan agar uang yang dipinjamkan kepada pembeli atau debitur aman bila terjadi suatu masalah nantinya. Jaminan tersebut berupa rumah atau tanah yang dibeli oleh debitur yang kemudian oleh bank akan dibebani Hak Tanggungan. Pada praktiknya, rumah atau tanah yang dibeli dari pelaku pembangunan (*pelaku pembangunan*) masih berupa sertifikat induk sehingga tidak dimungkinkan dibebani Hak Tanggungan. Agar para pihak, dalam hal ini pembeli (*debitur*), bank (kreditur) dan pelaku

pembangunan dapat mencapai maksud dan tujuan masing-masing, maka dibuatlah dua macam perjanjian yaitu Perjanjian Kredit (antara debitur dan kreditur) dan Perjanjian *Buy Back Guarantee* (antara bank dan pelaku pembangunan). Perjanjian *Buy Back Guarantee* ini merupakan implementasi dalam mengefisienkan penyelesaian masalah wanprestasi atau gagal bayar dari pihak debitur. Jadi tujuan dari perjanjian *Buy Back Guarantee* ini adalah melindungi bank dalam penyaluran kredit KPR/KPT.

Dari beberapa penelitian yang telah diuraikan, perbedaan terhadap penelitian ini lebih menitik beratkan terhadap keabsahan pemutusan perjanjian pengikatan jual beli akibat pelaksanaan *Buy Back Guarantee* oleh pelaku pembangunan dengan mengacu terhadap Pasal 1266 BW terkait syarat pemutusan perjanjian dengan terlebih dahulu melakukan penelitian terkait hubungan hukum pihak-pihak dalam jual beli rumah dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah yang dilakukan buyback guarantee serta memahami konsep subrogasi untuk mengetahui bentuk wanprestasi atas hubungan hukum para pihak.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dilakukan dalam tesis ini adalah penelitian normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mendasar pada ketentuan peraturan perundang-undangan dikaitkan dengan persoalan yang diangkat. Pieter Mahmud menjelaskan dalam bukunya, penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum, maupun doktrin hukum

yang bertujuan untuk menjawab isu hukum yang dihadapi.¹⁷ Penelitian hukum normatif dalam penelitian ini adalah untuk mengkaji terkait hubungan hukum pihak-pihak dalam jual beli rumah dengan fasilitas KPR yang dilakukan *Buy Back Guarantee* oleh pelaku pembangunan serta mengkaji Keabsahan pemutusan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Dengan Alasan Wanprestasi Atas Subrogasi Dalam Pelaksanaan *Buy Back Guarantee* terhadap fasilitas KPR.

1.6.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah dimaksudkan untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum untuk dapat mengkaji dan menganalisis yang sedang diteliti sehingga dapat menjawab permasalahan-permasalahan dalam penelitian ini. Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu pendekatan yang didasarkan pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan dengan permasalahan yang dibahas.¹⁸ Permasalahan tersebut khususnya mengenai Perikatan, Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji segala peraturan yang relevan terkait hubungan hukum pihak-pihak dalam pelaksanaan *Buy Back Guarantee* terhadap fasilitas KPR

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, cetakan ketiga, 2004 h. 35.

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, cetakan ke-4, 2004, h.96.

serta keabsahan keputusan PPJB atas pelaksanaan *Buy Back Guarantee* terhadap fasilitas KPR. Penerapan pendekatan perundang-undangan dilakukan agar penulisan ini menganalisis sesuai peraturan relevan yang berlaku.

Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus- kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.

Selanjutnya pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan dengan mencari teori serta doktrin yang telah ada untuk dijadikan suatu acuan dapat memahami suatu pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang sedang dihadapi.¹⁹ Pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji konsep-konsep mengenai PPJB, *Buy Back Guarantee* dan subrogasi. Penerapan pendekatan konseptual bertujuan agar penulisan ini dapat menganalisis hubungan hukum pihak-pihak dalam pelaksanaan *Buy Back Guarantee* terhadap fasilitas kredit pemilikan rumah serta keabsahan keputusan PPJB atas pelaksanaan *Buy Back Guarantee* terhadap fasilitas kredit pemilikan rumah.

¹⁹*Ibid*, Peter Mahmud Marzuki, h. 177.

1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Sebagai suatu penelitian hukum normatif, maka bahan hukum yang dipergunakan dalam tesis ini adalah bahan hukum primer dan sekunder.²⁰

1. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan bahan hukum primer terdiri dari perundang undangan catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dalam putusan hakim.²¹ Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini antara lain :

- b. *Burgelijke Wetboek Staatsblad* 1847 Nomor 23 (BW);
- c. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472);
- d. 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);
- e. 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

²⁰ *Ibid*, Peter Mahmud Marzuki, h.141

²¹ *Ibid*.

- Indonesia Nomor 3790);
- f. Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 5188);
 - g. 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);
 - h. 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);
 - i. 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);
 - j. 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);

2. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang berupa rancangan perundang-undangan, hasil penelitian, buku-buku teks, jurnal ilmiah, surat kabar (koran) pamflet, brosur dan berita internet. Penelitian ini menggunakan buku buku teks, hasil penelitian, dan jurnal ilmiah terkait dengan hukum penanggungan, hak tanggungan, perikatan ataupun referensi lain yang berkaitan dengan judul.

1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam penelitian ini data ditelusuri melalui dua cara, yaitu:

1. Bahan hukum primer ditelusuri melalui studi kepustakaan (*Library Research*). Studi kepustakaan dilakukan dengan cara mengumpulkan dan menganalisa undang-undang, literatur-literatur, dokumen- dokumen dan sumber-sumber lainnya yang memiliki korelasi dengan penelitian. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan landasan teori yang cukup untuk mendukung analisa penelitian.
2. Bahan hukum sekunder ditelusuri melalui studi kepustakaan dan studi dokumen. Studi dokumen yaitu pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara umum tetapi boleh diketahui oleh pihak tertentu seperti pengajar hukum, peneliti hukum, praktisi hukum

dalam rangka kajian hukum, pelaku pembangunan dan pembangunan hukum, serta praktik hukum.²²

1.6.5 Analisis Bahan Hukum

Metode analisis yang digunakan dalam tesis ini adalah menghimpun, mengelolah, dan menganalisis bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder secara kualitatif, kemudian dikelompokkan menurut permasalahannya, selanjutnya menguraikan masalah, mengemukakan pandangan dan pendapat serta memecahkan masalah berdasarkan bahan hukum yang telah ada. Setelah itu akan disusun secara sistematis dan teratur guna mendapatkan jawaban atas permasalahan dan mengungkapkan kebenaran yang terkandung di dalamnya.

1.7 Sistematika Penelitian

Secara sistematis, penulisan penelitian ini terbagi menjadi 4 (empat) bab, dan masing-masing bab terdiri dari sub-sub bagian sebagai berikut:

Bab I merupakan bab Pendahuluan mengawali seluruh rangkaian dan pembahasan untuk mempermudah pembaca dalam memahami permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini, yang dirumuskan pada awal pembahasan. Terdiri dari latar belakang masalah yang menguraikan garis besar permasalahan untuk memberikan gambaran secara umum maksud dari tulisan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, tipe penelitian hukum, pendekatan penelitian, sumber bahan hukum baik sumber bahan hukum primer

²² Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, h.52

maupun sekunder, metode pengumpulan bahan hukum, analisis bahan hukum, dan pertanggungjawaban sistematis.

Bab II, menjelaskan mengenai rumusan masalah pertama yaitu terkait hubungan hukum pihak-pihak dalam pelaksanaan *Buy Back Guarantee* terhadap fasilitas KPR. Dengan materi penulisan, menguraikan proses pelaksanaan jual beli rumah dengan menggunakan PPJB sampai pada pelaksanaan *Buy Back Guarantee* untuk mengetahui hubungan-hubungan hukum para pihak.

Bab III, merupakan pembahasan atas rumusan masalah kedua terkait keabsahan pemutusan PPJB atas pelaksanaan *Buy Back Guarantee* terhadap fasilitas KPR dengan materi mengenai Konsep *Buy Back Guarantee*, kedudukan pelaku pembangunan atas subrogasi untuk mengetahui hak-hak yang dimiliki pelaku pembangunan serta menganalisis terkait keabsahan pemutusan PPJB rumah atas pelaksanaan *BuyBack Guarantee* berdasarkan Pasal 1266 BW.

IV (Bab Penutup) sebagai bab terakhir dalam penelitian ini yang menguraikan kesimpulan dan saran sesuai dengan jawaban terhadap rumusan permasalahan, yang diharapkan dapat bermanfaat bagi setiap pihak dalam jual beli rumah dengan fasilitas kredit bank yang disertai *Buy Back Guarantee*.