



**ANALISIS *BUY BACK GUARANTEE* DALAM PERJANJIAN ANTAR
BANK DENGAN DEVELOPER PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(Studi Kasus Antara PT Bank Permata Tbk Dengan PT Mitra Sari
Makassar)**

PENULISAN HUKUM

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat
guna menyelesaikan Program Sarjana Hukum

Oleh:

ALICIA QATRUNNADA

NIM 11000120130591

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2024

HALAMAN PENGESAHAN

HALAMAN PENGESAHAN

ANALISIS *BUY BACK GUARANTEE* DALAM PERJANJIAN ANTAR
BANK DENGAN DEVELOPER PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(Studi Kasus Antara PT Bank Permata Tbk Dengan PT Mitra Sari
Makassar)

TUGAS AKHIR – PENULISAN HUKUM

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna
menyelesaikan Program Sarjana Hukum

Oleh :

ALICIA QATRUNNADA

NIM 11000120130591

Tugas Akhir dengan judul di atas telah disahkan dan disetujui untuk diperbanyak

Pembimbing I



Dr. Siti Malikhahan Badriyah, S.H., M.Hum.

NIP 196805251993032011

Pembimbing II



Rahandy Rizki Pramanada, S.H., M.H.

NIP H.7.199103182018071001

HALAMAN PENGUJIAN

**ANALISIS *BUY BACK GUARANTEE* DALAM PERJANJIAN ANTAR
BANK DENGAN DEVELOPER PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(Studi Kasus Antara PT Bank Permata Tbk Dengan PT Mitra Sari
Makassar)**

Dipersiapkan dan disusun oleh :

ALICIA QATRUNNADA
NIM 11000120130591

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 19 Maret 2024

Dewan Penguji
Ketua

Dr. Siti Malikhatus Badriyah, S.H., M.Hum.
NIP 196805251993032011

Anggota Penguji I

Anggota Penguji II

Rahandy Rizki Prananda, S.H., M.H.
NIP H.7.199103182018071001

Dr. Ery Agus Priyono, S.H., M.SI.
NIP 196108061986031002

Mengesahkan:
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro,

Mengetahui:
Ketua Program Studi S1 Hukum

Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.
NIP 196711191993032002

Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H.
NIP 198407092008121002

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tugas Akhir – Penulisan Hukum ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 24 Februari 2024

Alicia Qatrunnada
NIM 11000120130591

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Apapun yang menjadi takdirmu akan mencari jalannya menemukanmu.”

(Ali bin Abi Thalib)

Penulisan Hukum ini, penulis persembahkan kepada :

1. Allah SWT
2. Nabi Muhammad SAW
3. Orang Tua
4. Almamater Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT dengan segala limpahan dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini dengan judul “ANALISIS *BUY BACK GUARANTEE* DALAM PERJANJIAN ANTAR BANK DENGAN DEVELOPER PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (Studi Kasus Antara PT Bank Permata Tbk Dengan PT Mitra Sari Makassar).” Penulisan dari skripsi ini berisi mengenai bagaimana legalitas dan tanggung jawab para pihak dalam perjanjian *buy back guarantee* pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Penulisan hukum ini dilakukan guna melengkapi syarat kelulusan pendidikan sarjana hukum dalam Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Penulis menyadari bahwa penulisan hukum ini masih jauh dari kata sempurna, mengingat dengan segala keterbatasan dan kendala yang ada selama penulisan hukum ini dan dapat dilalui sehingga penulisan hukum ini dapat selesai. Maka dari itu, penulis dengan senang hati menerima kritik dan saran demi kesempurnaan penulisan hukum ini. Selama penulisan ini penulis mendapat bantuan dari banyak pihak, baik secara moril dan materiil. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum., selaku Rektor Universitas Diponegoro;
2. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;

3. Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
4. Muhyidin, S.Ag., M.Ag., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
5. Abdul Jalil, S.H., M.H. selaku Dosen Wali yang telah membimbing penulis selama menjalani masa studi di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
6. Dr. Siti Malikhatun Badriyah, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing 1 yang telah membantu meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam memberikan bimbingan serta saran sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum dengan baik;
7. Rahandy Rizki Prananda, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing 2 yang telah membantu meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam memberikan bimbingan serta saran sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum dengan baik;
8. Dr. Ery Agus Priyono, S.H., M.Si. selaku Dosen Penguji yang telah membantu meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam menguji sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum dengan baik;
9. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah memberikan ilmu yang berharga dan bermanfaat untuk penulis;
10. Seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang selalu memberikan informasi dan membantu penulis;

11. Ayah dan Mama tercinta penulis, Kateno Sastro Tambir dan Umi Farida, yang telah memfasilitasi penulis untuk menempuh pendidikan serta memberikan doa, dukungan, didikan, dan kasih sayang untuk penulis;
12. Kakak Kandung dan Kakak Ipar penulis, Tefanissa Jihan Salsabila dan Mochammad Zulkifli yang selalu memberikan dukungan untuk penulis serta membantu penulis dalam bentuk apapun;
13. Sarah Rahma Aulia Kusumawardani, Tiara Febry Rachmawati, Anom Putri Rydanti, dan Muhammad Haqqi An Nazili sahabat penulis dari awal perkuliahan yang sudah menemani dan memberikan dukungan dan bantuan untuk penulis dari semester 1 sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dengan baik. Terima kasih untuk suka dan dukanya selama beberapa tahun terakhir ini;
14. Teman-teman perkuliahan Grup “Anak Mama Evi & Abah Hinu”, Ariendha Putri Ramadhani, Stephanie Nathania Irianto, dan Joyce Yedija yang telah mendukung, menemani, dan menghibur selama masa penulisan hukum. Terima kasih sudah mewarnai masa-masa perkuliahan penulis dengan indah;
15. Teman-teman dekat lainnya di perkuliahan, Vearly Batara, Muhammad Syauqi Ramadhan, Salsabila Mufidah Nabil, Muhammad Haidar Adli, Endra Arsyah Mahendra, Fadhil Andira Munir, Raka Pertegas Pratama, Gloria Rosaria Pangalinan, Septi Dian Rahmawati, Aubrey Dara, Amanda Silvi Pramudya, Hesa Azka Basyara, Razan Dhuha Narendra

dan teman-teman lain yang tidak dapat penulis sebut satu persatu. Terima kasih untuk dukungan dan bantuan selama menjalani masa perkuliahan;

16. Angela Augusta Laksana, Sani Aziz, Nora Zahiatus Safira, Haya Rana Zahira, Muhammad Valdi, dan Jose Alfares Rempe selaku kakak-kakak tingkat penulis selama menempuh Pendidikan tinggi. Terima kasih atas bimbingan, arahan, dan bantuan selama perkuliahan yang membantu penulis mengembangkan diri;
17. Sahabat luar pulau penulis, Muhammad Eriel Syarief Murzalin, Rini Rezqi Nakhlah, Zahra Adnan, dan Cinta Arindinda Asriandi yang selalu mendengarkan penulis dan memberikan dukungan walaupun jarak yang jauh;
18. Furqaan Hanafi selaku sahabat dekat penulis yang selalu memberikan dukungan dan motivasi serta membantu penulis selama dua tahun terakhir;
19. Teman-teman perkuliahan Grup “Jalanz”, Patricia Putri Hermalina, Aisyah Gania Putri, Annisa Nur Rahmawati yang sudah mendukung, menemani, dan menghibur selama masa perkuliahan. Terima kasih sudah mewarnai masa-masa perkuliahan penulis dengan indah terutama di saat masa-masa penulisan skripsi;
20. Teman-teman Grup “Sempat Bubar Tapi Ada Lagi”, Devintayunia Nuur Aszahra dan Satriadhi Pudianarendra yang sudah banyak menghibur dan membantu penulis selama KKN dan semester akhir;

21. Teman-teman KKN Tematik Grup “Biduan Kopen Sae”, Adellia Aura Ardana, Firda Zahirotin Alfaina, Yubilia Almanda Santosa, dan Diva Xaviera Barlianto yang sudah mendukung dan banyak membantu penulis selama masa KKN sehingga penulis dapat menyelesaikan KKN dengan baik. Terima kasih untuk suka dan duka selama masa KKN;
22. Teman-teman kerja praktek atau magang Mahkamah Agung yang telah membantu penulis untuk dapat belajar dan mengembangkan keterampilan;
23. Teman-teman kerja praktek atau magang PLN UID Jawa Tengah dan DIY, yang telah membantu penulis untuk dapat belajar dan mengembangkan keterampilan;
24. Teman-teman kerja praktek atau magang Kementerian Hukum dan HAM Jawa Tengah yang telah membantu penulis untuk dapat belajar dan mengembangkan keterampilan;
25. Seluruh teman-teman ALSA LC Undip 2020, Kemitraan Eksternal BEM Undip 2021, Hukum Bisnis KRD 2022, Senat Mahasiswa Fakultas Hukum 2022, dan HMI Hukum Undip yang selalu mendukung dan membantu penulis untuk berkembang dan dapat belajar berorganisasi dengan baik;
26. Keluarga Besar Angkatan 2020 Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
27. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan secara satu persatu yang telah berperan dalam penulisan hukum ini.

Penulis berharap semoga penulisan ini dapat memberi manfaat bagi perkembangan pengetahuan Ilmu Hukum dan dapat dijadikan sebagai referensi dan sumber bahan penelitian selanjutnya.

Semarang, 24 Februari 2024

Penulis,

Alicia Qatrunnada
NIM 11000120130591

DAFTAR ISI

| | |
|--|-----|
| HALAMAN PENGESAHAN..... | ii |
| HALAMAN PENGUJIAN | iii |
| PERNYATAAN..... | iv |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN | v |
| KATA PENGANTAR..... | vi |
| DAFTAR ISI | xii |
| ABSTRAK | xiv |
| BAB I..... | 1 |
| PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 5 |
| C. Tujuan Penelitian..... | 6 |
| D. Manfaat Penelitian | 6 |
| E. Metode Penelitian | 7 |
| F. Sistematika Penelitian | 12 |
| BAB II..... | 21 |
| TINJAUAN PUSTAKA..... | 21 |
| A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian..... | 21 |
| B. Tinjauan Umum tentang Kredit Pemilikan Rumah | 26 |
| C. Tinjauan Umum tentang Jaminan | 30 |
| D. Tinjauan Umum tentang Buy Back Guarantee | 34 |
| E. Tinjauan Umum Tentang Pertanggungjawaban | 36 |
| BAB III | 40 |
| HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... | 40 |
| A. Pengaturan dan Legalitas Perjanjian Buy Back Guarantee Sebagai Bentuk Jaminan Dalam Kredit Pemilikan Rumah Antara Bank Dengan Developer | 40 |
| B. Tanggung Jawab Developer Pada User (Nasabah) dan Bank Terkait Buy Back Guarantee Pada Kredit Pemilikan Rumah | 65 |
| BAB IV | 88 |

| | |
|---------------------|----|
| PENUTUP..... | 88 |
| A. Kesimpulan | 88 |
| B. Saran..... | 90 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | 92 |

ABSTRAK

Buy back guarantee adalah jaminan membeli kembali yang terdapat di dalam perjanjian jual beli yang lahir dari adanya asas kebebasan berkontrak. Pengaturannya belum diatur secara jelas di dalam undang-undang maupun KUHPerduta. Dalam pelaksanaannya *buy back guarantee* dapat dilihat pada perjanjian antar bank dengan Perusahaan Pembangunan Rumah (*developer*) pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mendalami mengenai pengaturan dan legalitas perjanjian *buy back guarantee* sebagai bentuk jaminan dalam KPR antara bank dengan *developer* serta tanggung jawab *developer* pada *user* (nasabah) dan bank *terkait buy back guarantee* pada KPR.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan Yuridis-Normatif yang bersifat preskriptif. Jenis data yang digunakan penulis yaitu Jenis Data Sekunder. Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data Studi Kepustakaan. Dengan teknik analisis bahan hukum pola pikir deduktif.

Hasil penelitian ini ialah legalitas perjanjian *buy back guarantee* antara bank dengan *developer* dilakukan berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan konsensualisme di mana para pihak dibebaskan untuk menyepakati isi perjanjian dan objek perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan kesepakatan bersama sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Sedangkan pertanggung jawaban *developer* pada KPR didasari adanya perjanjian dengan bank dan *user*. Dalam hal ini, konsep pertanggung jawaban dalam KUHPerduta dikenal sebagai istilah prestasi yaitu kewajiban yang harus dilaksanakan.

Kata Kunci : *Buy Back Guarantee*; Kredit Pemilikan Rumah; Perjanjian; Kebebasan Berkontrak; Prestasi.