

TESIS

**PENJAMINAN *BUY BACK GUARANTEE* ANTARA
DEVELOPER DAN KREDITUR: STUDI PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN BERDASARKAN
SISTEM *PRE-PROJECT SELLING***

***BUY BACK GUARANTEE BETWEEN DEVELOPER AND
CREDITOR: STUDY OF APARTMENT SALE AND PURCHASE
AGREEMENTS BASED ON THE PRE-PROJECT SELLING
SYSTEM***



Oleh:

BERLIAN SEPTIANI

NIM.2210622105

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA
JAKARTA
2024**

TESIS

**PENJAMINAN *BUY BACK GUARANTEE* ANTARA
DEVELOPER DAN KREDITUR: STUDI PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN BERDASARKAN
SISTEM *PRE-PROJECT SELLING***

***BUY BACK GUARANTEE BETWEEN DEVELOPER AND
CREDITOR: STUDY OF APARTMENT SALE AND PURCHASE
AGREEMENTS BASED ON THE PRE-PROJECT SELLING
SYSTEM***



Oleh:

BERLIAN SEPTIANI

NIM.2210622105

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA
JAKARTA
2024**

HALAMAN JUDUL

**PENJAMINAN *BUY BACK GUARANTEE* ANTARA
DEVELOPER DAN KREDITUR: STUDI PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN BERDASARKAN
SISTEM *PRE-PROJECT SELLING***

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister

Pada Program Studi Hukum Program Magister

Disusun dan diajukan oleh:

BERLIAN SEPTIANI

NIM.2210622105

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA
JAKARTA
2024**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

PENJAMINAN *BUY BACK GUARANTEE* ANTARA DEVELOPER DAN KREDITUR: STUDI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN BERDASARKAN SISTEM *PRE-PROJECT SELLING*

Disusun dan diajukan oleh:

BERLIAN SEPTIANI

NIM.2210622105

Disetujui untuk Tahap UJIAN TESIS

Pada Tanggal.....

Menyetujui:

Pembimbing 1

Pembimbing 2



Dr. Iwan Erar Joesef, S.H., Sp.N., M.Kn.
NIK. 0304036203



Dr. Suberman, S.H., LL.M.
NIP. 197006022021211004

TESIS

**PENJAMINAN *BUY BACK GUARANTEE* ANTARA DEVELOPER DAN
KREDITUR: STUDI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
APARTEMEN BERDASARKAN SISTEM *PRE-PROJECT SELLING***

Disusun dan diajukan oleh:

BERLIAN SEPTIANI

NIM.2210622105

**Telah diujikan dihadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas
Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta
Pada Tanggal 30 Mei 2024
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat Kelulusan**

Menyetujui:

Pembimbing 1



Dr. Iwan Erar Joesoef, S.H., Sp.N.,

M.Kn.

NIK. 218121385

Pembimbing 2



Dr. Suberman, S.H., LL.M.

NIP. 197006022021211004

**Koordinator Program Studi
Magister Hukum**



Dr. Handar Subhandi Bakhtiar,

S.H., M.H., M.Tr.Adm.Kes.

NIP. 199304282022031009

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Suberman, S.H., LL.M.

NIP. 197006022021211004

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Berlian Septiani
NIM : 2210622105
Program Studi : Magister Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Tesis yang Berjudul **“PENJAMINAN *BUY BACK GUARANTEE* ANTARA DEVELOPER DAN KREDITUR: STUDI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN BERDASARKAN SISTEM *PRE-PROJECT SELLING*”** adalah benar-benar karya saya sendiri. Adapun yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan Tesis ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai Peraturan Menteri Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2021 tentang Integritas Akademik dalam Menghasilkan Karya Ilmiah dan Peraturan Perundang- Undangan yang berlaku.

Jakarta, 30 Mei 2024

Yang Membuat Pernyataan,



Berlian Septiani
NIM. 2210622105

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Berlian Septiani
NIM : 2210622105
Program Studi : Magister Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Non eksklusif (*Non-exclusive Royalti Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **“PENJAMINAN *BUY BACK GUARANTEE* ANTARA DEVELOPER DAN KREDITUR: STUDI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN BERDASARKAN SISTEM *PRE-PROJECT SELLING*”** beserta perangkat yang ada. Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*data base*), merawat dan mempublikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 30 Mei 2024

Yang Membuat Pernyataan,



Berlian Septiani
NIM. 2210622105

KATA PENGANTAR

Puji Syukur atas Kasih dan Karunia Tuhan Yang Maha Esa, Tesis yang ini berhasil diselesaikan Penulis dengan baik sebagai salah satu syarat untuk penyelesaian pendidikan dan untuk memperoleh gelar Magister Hukum dengan konsentrasi Hukum Bisnis pada Program Pasca Sarjana Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.

Tak Lupa Penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam penyusunan Tesis ini, sebagai berikut:

1. Bapak Anter Venus selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta;
2. Bapak Dr. Suherman, S.H., LL.M. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta;
3. Bapak Dr. Beniharmoni Harefa S.H., LL.M. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta;
4. Bapak Taupiqqrrahman, S.H., M.Kn. selaku Wakil Dekan Bidang Umum dan Keuangan Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta;
5. Bapak Dr. Slmaet Tri Wahyudi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta;
6. Bapak Dr. Handar Subhandi Bakhtiar, S.H., M.H., M.Tr. Adm.Kes. selaku Ketua Jurusan dan Koordinator Program Studi Magister Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta;
7. Ibu Ir. Yuliana Yuli, M.M., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Program Magister Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta;
8. Kedua Orang Tua Penulis yaitu S. Sinambela dan S. Napitupulu serta Kakak, Abang, Adik dan seluruh keluarga yang terus memberikan doa, dukungan dan semangat yang sangat berharga;
9. Bapak Dr. Iwan Erar Joesef, S.H., Sp.N., M.Kn. selaku Pembimbing I (Kesatu) yang telah memberikan evaluasi, kritik dan saran yang sangat penting untuk

Penulis dapat menyempurnakan Tesis ini;

10. Bapak Dr. Suherman, S.H., LL.M. selaku Pembimbing II (Kedua) yang telah memberikan evaluasi, kritik dan saran yang sangat penting untuk Penulis dapat menyempurnakan Tesis ini;
11. Bapak dan Ibu Dosen Tim Penguji yang telah dengan cermat mengkritisi, memberikan arahan serta masukan yang konstruktif demi perbaikan Tesis ini;
12. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Program Studi Magister Hukum, Staf Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta yang telah membantu Penulis selama menempuh pendidikan ini;
13. Seluruh Teman-Teman Penulis Civitas Akademika yang sama-sama menempuh studi Program Magister Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta yang telah banyak berdiskusi bersama serta jalinan hubungan relasi pertemanan selama ini;
14. PT. Utama Anugrah Propertindo; Seluruh Direksi, Management dan Karyawan tempat dimana Penulis bekerja yang telah memberikan dukungan moral kepada Penulis untuk dapat menyelesaikan Tesis ini;
15. Semua Pihak yang belum disebutkan namanya satu per satu yang telah memberikan bantuan, dukungan. Doa dan semangat untuk penyusunan Tesis ini baik secara langsung maupun tidak langsung.

Akhir kata Penulis mengucapkan terima kasih banyak dan mohon maaf apabila ada kata-kata yang kurang berkenan. Penulis tentunya tidak terlepas dai kekurangan, baik dari segi teknis maupun materi penulisan. Kiranya Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala budi baik semua pihak. Semoga Tesis ini berguna bagi pengembangan ilmu dan seluruh pihak yang akan membaca.

Jakarta, Juni 2024

Penulis

Berlian Septiani

ABSTRAK

PENJAMINAN *BUY BACK GUARANTEE* ANTARA DEVELOPER DAN KREDITUR: STUDI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN BERDASARKAN SISTEM *PRE-PROJECT SELLING*

Berlian Septiani (2210622105), Iwan Erar Joesoef, Suherman

Buy Back Guarantee merupakan suatu penjaminan atas pembelian kembali unit apartemen yang dibeli oleh debitur KPR, yang di dalam praktek karena adanya hubungan hukum hutang-piutang antara bank dan debitur KPR. *Buy Back Guarantee* ini juga merupakan implementasi dalam mengefisienkan penyelesaian masalah wanprestasi atau gagal bayar dari pihak debitur dan developer serta melindungi bank dalam penyaluran kredit KPR. Walaupun *Buy Back Guarantee* belum diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, namun terpenuhi unsur-unsur penanggungan dalam Pasal 1820 KUHPerdara. Perjanjian *Buy Back Guarantee* juga kurang memberikan kepastian hukum bagi kreditur dikarenakan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial layaknya jaminan kebendaan. Dalam perjanjian *Buy Back Guarantee* terdapat klausul yang mengatur masalah penyelesaian perselisihan maka para pihak sepakat menyelesaikan melalui jalur musyawarah dan mufakat. Apabila jalan musyawarah dan mufakat tidak dapat menyelesaikan perselisihan maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan (Litigasi).. Namun kebanyakan, jalur inilah yang dipilih oleh orang-orang dalam penyelesaian sengketa, karena umumnya masyarakat hanya mengetahui penyelesaian sengketa hanyalah melalui Pengadilan. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan sifat penelitian *Preskriptif Analitis*, memberikan gambaran atau merumuskan permasalahan sesuai dengan keadaan atau fakta yang ada. Tesis ini mengkaji berbagai peraturan, literatur hukum dan kasus relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jaminan *Buy Back Guarantee* berperan penting dalam memberikan keadilan dan kepastian hukum dengan menyesuaikan antara norma transplantasi hukum dengan konsep dasar transaksi jual beli tanah yaitu terang dan tunai, serta adanya kuasa menjual terhadap objek tanah atau bangunan yang diberikan oleh developer kepada pembeli sesuai dengan Hukum Adat maupun Hukum Pertanahan di Indonesia.

Kata Kunci: *Buy Back Guarantee, Developer, Kreditur, PPJB, Sistem Pre-Project Selling.*

ABSTRACT

BUYBACK GUARANTEE BETWEEN DEVELOPER AND CREDITOR: STUDY OF APARTMENT SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENT BASED ON PRE-PROJECT SELLING SYSTEM

Berlian Septiani (2210622105), Iwan Erar Joesoef, Suherman

Buy Back Guarantee is a guarantee for the repurchase of apartment units purchased by KPR debtors, which in practice is due to the existence of a legal debt-receivable relationship between the bank and the KPR debtor. This Buy Back Guarantee is also an implementation in making efficient resolution of default or payment failure problems from debtors and developers as well as protecting banks in distributing mortgage credit. Even though the Buy Back Guarantee has not been explicitly regulated in Indonesian laws and regulations, the elements of guarantee in Article 1820 of the Civil Code are fulfilled. The Buy Back Guarantee Agreement also does not provide legal certainty for creditors because it does not have the same executorial power as material guarantees. In the Buy Back Guarantee agreement there is a clause that regulates dispute resolution issues, so the parties agree to resolve it through deliberation and consensus. If deliberation and consensus cannot resolve the dispute, the parties agree to resolve it through court (litigation). However, for the most part, this is the route chosen by people in resolving disputes, because generally people only know that dispute resolution is through the courts. This research uses a normative juridical approach with the nature of analytical prescriptive research, providing a picture or formulating problems according to existing circumstances or facts. This thesis examines various regulations, legal literature and relevant cases. The research results show that the Buy Back Guarantee guarantee plays an important role in providing justice and legal certainty by adapting legal transplantation norms to the basic concept of land sale and purchase transactions, namely clear and cash, as well as the power to sell land or building objects given by the developer to the buyer in accordance with Customary Law and Land Law in Indonesia.

Keyword: *Buy Back Guarantee, Developer, Creditor, PPJB, Pre-Project Selling System.*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL TESIS	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHANTESIS	iv
PERNYATAAN KEASLIAN	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	15
C. Tujuan Penelitian	15
D. Manfaat Penelitian	16
E. Kerangka Teoritis Dan Kerangka Konseptual	16
1. Kerangka Teoritis.....	16
2. Kerangka Konseptual.....	19
F. Orisinalitas Penelitian	24
BAB II	27
TINJAUAN PUSTAKA	27
A. Perjanjian Pada Umumnya	27
1. Definisi Umum Perjanjian	27
2. Unsur-Unsur Perjanjian	33
3. Asas-Asas Perjanjian	34
4. Syarat Sah Perjanjian	38
5. Pengakhiran Perjanjian	40
6. Cidera Janji (Wanprestasi).....	44

B. Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Bangunan	45
1. Konsep Jual beli berdasarkan Hukum Adat dan Menurut Undang-Undang Pokok Agraria	45
2. Konsep Jual beli berdasarkan Hukum Barat di Indonesia	55
3. Konsep Perjanjian Jual Beli (PPJB).....	58
C. Perjanjian Kerjasama Untuk Fasilitas Kredit, Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	61
1. Perjanjian Kerjasama Untuk Fasilitas Kredit.....	61
2. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	62
D. Tinjauan Hukum Jaminan	71
1. Definisi Jaminan	71
2. Tujuan Jaminan.....	73
3. Sistem Jaminan Menurut Hukum Indonesia	73
4. Perjanjian Penanggungan (<i>Borgtocht</i>)	77
E. Tinjauan <i>Buy Back Guarantee</i>	81
1. Definisi <i>Buy Back Guarantee</i>	81
2. Bentuk Perjanjian <i>Buy Back Guarantee</i>	85
3. Kedudukan Dan Peran <i>Buy Back Guarantee</i>	86
BAB III.....	88
METODE PENELITIAN	88
A. Jenis Penelitian.....	89
B. Pendekatan Penelitian	89
C. Sifat Penelitian	90
D. Analisis Penelitian.....	91
E. Sumber Bahan Hukum.....	91
BAB IV	95
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	95
A. Penjaminan <i>Buy Back Guarantee</i> Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Atas Sistem <i>Pre-Project Selling</i>.....	95
B. Penyelesaian Jual Beli Apartemen Antara Developer Dengan Pembeli Yang Dapat Memberikan Keadilan Bagi Para Pihak	115
BAB V.....	121

KESIMPULAN	121
A. Kesimpulan	121
B. Saran	122
DAFTAR PUSTAKA	124