

KEABSAHAN BUY BACK GUARANTEE DALAM PEMBELIAN RUMAH MELALUI FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH

Ayu Mega Rakhmawati, Fakultas Hukum Universitas Indonesia,
e-mail: ayumega.rakhmawati03@gmail.com

I Made Pria Dharsana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia,
e-mail: dharsanaimade@yahoo.co.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2023.v11.i08.p04>

ABSTRAK

Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah adalah salah satu pembiayaan yang paling banyak digunakan masyarakat terutama kelas menengah ke bawah dalam membeli rumah. Untuk menghindari resiko wanprestasi, Bank selaku pemberi kredit melakukan perjanjian Buy Back Guarantee dengan developer dengan tujuan ketika debitur wanprestasi maka developer akan membeli kembali objek tersebut. Namun, banyak permasalahan yang timbul akibat dari pelaksanaan dan eksekusi terhadap objek Buy Back Guarantee tersebut. Tujuan studi ini untuk mengkaji dan menganalisis terkait keabsahan pelaksanaan Buy Back Guarantee dan upaya penyelesaian sengketa. Studi ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan putusan. Hasil studi menunjukkan bahwa pelaksanaan Buy Back Guarantee sah apabila dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan perjanjian-perjanjian yang dibuat yang berkaitan dengan pelaksanaan Buy Back Guarantee sah dan dibuat dihadapan Notaris. Adapun penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi dan non-litigasi. Jalur litigasi dapat ditempuh melalui pengadilan, dan non litigasi dapat dilakukan melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa yaitu arbitrase, negosiasi, ataupun mediasi.

Kata Kunci: Buy Back Guarantee, Kredit Pemilikan Rumah, Penyelesaian Sengketa

ABSTRACT

The House Ownership Credit Facility is one of the most widely used financing facilities for the community, especially the lower middle class, when buying a house. To avoid the risk of default, the Bank as the lender enters into a Buy Back Guarantee agreement with the developer with the aim that when the debtor defaults, the developer will buy back the object. However, many problems arise as a result of the implementation and execution of the Buy Back Guarantee object. The purpose of this study is to examine and analyze the validity of the implementation of the Buy Back Guarantee and efforts to resolve disputes. This study uses a normative legal research method with a statutory and decision approach. The results of the study show that the implementation of the Buy Back Guarantee is valid if it is carried out in accordance with applicable regulations and the agreements made related to the implementation of the Buy Back Guarantee are legal and made before a Notary. The settlement of disputes can be done through litigation and non-litigation. The litigation route can be taken through the courts, and non-litigation can be carried out through Alternative Dispute Resolution, namely arbitration, negotiation or mediation.

Key Words: Buy Back Guarantee, House Ownership Loan, Dispute Resolution

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Properti yaitu suatu hal yang begitu diperlukan oleh semua orang pada saat ini. Properti disini yaitu tanah berikutan rumah atau bangunan yang ada diatasnya. Kondisi tanah yang begitu terbatas serta penduduk yang mengalami perkembangan pesat, mengakibatkan banyaknya penduduk yang melakukan dayaguna tanah menjadi

adanya ketidakseimbangan pada kondisi yang ada. Pada kondisi seperti ini disertai tidak adanya aturan yang tegas, maka tanah bisa dijadikan permasalahan oleh masyarakat, yang dikarenakan adanya perebutan hal yang mengakibatkan pendayagunaan dan perselisihan.¹

Rumah adalah sebuah kebutuhan yang digolongkan tidak murah untuk dijangkau seluruh masyarakat, maka status kepemilikan rumah bisa dimiliki dengan kredit perumahan yang diketahui dengan nama KPR atau Kredit Pemilikan Rumah. Fasilitas KPR begitu diperlukan masyarakat yang memiliki daya rendah atau menengah.² KPR yang akan dibahas dalam penelitian yaitu program pemerintahan yang dinamakan Likuiditas Pembiayaan Perumahan, yang diatur pada Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2010 mengenai Pengadaan Perumahan dengan Pembiayaan atau Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera melalui Dukungan Bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Peraturan Menteri 14/2010).³ Sebuah rumah yang bisa dibiayai atau dibeli bank melalui KPR tidak hanya meliputi rumah tempat tinggal aja, namun dapat berbentuk rukan (rumah kantor), ruko (rumah toko), konstruksi (pembangunan rumah tempat tinggal, rukan dan ruko), renovasi (rukan, rumah tempat tinggal, ruko, apartemen) dan apartemen.⁴

Bank adalah lembaga keuangan dengan memiliki wewenang dalam melayani masyarakat pada bidang keuangan, pembiayaan dan penyimpanan (kredit). Sebagai tunjangan dalam dunia bisnis khususnya pada bidang property, kredit yaitu sarana penunjang utama, dikarenakan sebagian pembayarannya dijalankan oleh Pembeli melalui fasilitas kredit dari bank yang dinamakan dengan KPR. Prinsip yang digunakan adalah kehati-hatian untuk menyerahkan fasilitas KPR, maka disusun perjanjian kerjasama dari Bank dan pengembang, dimana berisi bahwa pengembang siap melakukan pembelian ulang unit rumah yang sudah terjual untuk konsumennya, dalam sisi lainnya yaitu debitur dari bank yang memberikan KPR, apabila debitur atau konsumen cidera akan janjinya dan tidak bisa memberikan pembayaran angsuran kepada bank dengan berturut-turut pada suatu kurun waktu berdasarkan pada kesepakatannya.⁵

Jual beli menggunakan hak membeli kembali yaitu sebuah kesepakatan yang ada serta bisa ditemui pada kehidupan sehari-hari dalam lingkungan bermasyarakat. Berdasarkan Pasal 1519 KUHPerdara, Penjualnya memiliki atau mendapatkan hal dengan sebuah kesepakatan untuk melakukan pembelian ulang pada barang yang

¹ Siregar, Mahvira. "Tinjauan Yuridis Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Batam Atas Tanah Hasil Reklamasi (Studi Pada Hpl Yang Dikelola Pemerintah Kota Batam)." *Premise Law Journal* 3 (2013): 1.

² Nurhalimah, Hana, dan Firmansyah, Arif. "Tanggung Jawab Developer dalam Payment Guarantee Akibat Wanprestasi Debitur KPR Rumah Indent." *Jurnal Riset Ilmu Hukum* 2, No. 1 (2022): 8.

³ Darmawan, Ni Ketut Supasti, Sumardika, I. Nyoman, dan Paramartha, I. Nyoman Gede. "Perlindungan Hukum Bagi Bank Terkait Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah dengan Pengikatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Disertai Perjanjian Buy Back Guarantee di Kota Denpasar." *Acta Comitatus* 2 (2016): 196-197.

⁴ Kusnadi, Isra. "Perlindungan Hukum Bagi Bank Terhadap Pembelian Rumah Indent Secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Melalui Developer Perumahan (Studi Pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Loan Centre Medan)." *Premise Law Journal* 12 (2015): 1-2.

⁵ Dominika, Retno Wahyurini. "Perjanjian Beli Kembali (Buy Back Guarantee) Yang Dibuat Antara Pengembang Dan Bank Dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet." *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan* 1, No. 2 (2017): 5.

sudah dijual. Pada prakteknya, kesepakatan jual beli melalui pembelian kembali biasa dilakukan terhadap benda yang tidak bergerak, misalnya rumah dan tanah. Ini bertujuan dalam menguatkan posisi kreditur kepada debitur, kemudian juga sebagai upaya menguatkan kedudukan kreditur kepada pihak ketiga. Ini dikarenakan dari adanya akta jual beli dan syarat pembelian kembali, kreditur telah mendapat jaminan akan urusannya dalam memenuhi hutang, dimana artinya jika nantinya barang agunan dipindah kembali dan dibebani melalui hak pihak ketiga oleh debitur, maka kreditur bisa melawan dan verzet atas dasar hak milik sesuai dengan perjanjian jual beli.⁶

Dalam pemberian fasilitas KPR, sering dijumpai istilah Buy Back Guarantee dan Subrogasi. Buy Back Guarantee yaitu pembelian kembali benda atau objek jaminan yang sudah dijanjikan dalam kesepakatan pengikatan jaminan dari debitur dan kreditur. Apabila nanti debitur cidera terhadap janjinya dalam membayar pelunasan hutang atau angsuran yang sudah disepakati, maka penjamin memiliki kewajiban dalam melakukan pembelian kembali jaminan dari kreditur, tanpa adanya syarat apapun. Penerapan Buy Back Guarantee ini kemudian akan diikuti pada pembuatan Akta Subrogasi antara developer dan Bank yang menyatakan bahwa adanya penggantian kreditur lama ke kreditur baru dan juga peralihan hak-hak dan kewajiban dari kreditur lama kepada yang baru.⁷

Pelaksanaan Buy Back Guarantee ternyata pada kenyataannya tidak berjalan dengan mulus. Banyak permasalahan terkait Buy Back Guarantee yang sering terjadi di masyarakat, khususnya pada proses eksekusi objek Buy Back Guarantee. Permasalahan inilah yang melatarbelakangi penulisan ini, karena perlunya pengkajian yang lebih untuk mengatasi permasalahan serupa.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah keabsahan pelaksanaan Buy Back Guarantee oleh Developer kepada Bank yang di dalamnya terdapat sengketa?
2. Bagaimanakah upaya penyelesaian sengketa dalam pelaksanaan Buy Back Guarantee?

1.3 Tujuan Penulisan

1. Untuk menganalisis keabsahan pelaksanaan Buy Back Guarantee oleh Developer kepada Bank yang di dalamnya terdapat sengketa?
2. Untuk menganalisis upaya penyelesaian sengketa dalam pelaksanaan Buy Back Guarantee?

2. METODE PENELITIAN

Pada penyusunan jurnal ini menerapkan jenis penelitian hukum normatif yang diterapkan dengan kajian kepustakaan. Terdapat jenis pendekatan yang diterapkan yakni pendekatan undang-undang, analisis konsep hukum, dan pendekatan kasus.⁸ Sumber data yang diterapkan berbentuk bahan hukum primer dan sekunder. Bahan

⁶ Pasaribu, Efrilla Azizah. "Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan Mahkamah Agung NO. 925 PK/PDT/2019)." *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat* 22, No. 2 (2022): 248.

⁷ Kharisma, Dona Budi. "Buy Back Guarantee dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer di Indonesia." *Privat Law* 3, No. 2 (2015): 76-77.

⁸ Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung, Citra Aditya, 2004), 134.

hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan terkait dengan perbankan dan juga Kredit Pemilikan Rumah, serta bahan hukum sekunder yang meliputi buku-buku, literatur, dan jurnal hukum yang terkait dengan topik bahasan.⁹ Penelitian menggunakan metode pendekatan secara kualitatif. Data yang diperoleh dianalisis untuk selanjutnya dideskripsikan dalam bentuk kata atau bahasa atas suatu konteks khusus yang ilmiah.¹⁰

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Keabsahan Pelaksanaan Buy Back Guarantee oleh Developer kepada Bank yang di dalamnya terdapat Sengketa

Adapun resiko yang ada pada sebuah kredit bank, khususnya pada KPR untuk developer, dijadikan sebagai dasar pengaturan jaminan kredit oleh bank yakni pada Pasal 8 ayat (1) dan Pasal 11 UUPerbankan. Ini adalah sebuah upaya yang bisa diterapkan bank untuk menyalurkan kredit dan pembiayaannya sesuai ketentuan syariah supaya tidak memberikan kerugian pada bank dan urusan nasabah debitur, sesuai dengan Pasal 29 Ayat (3) UUPerbankan. Pengaturan terkait jaminan kredit tersebut adalah faktor utama untuk melakukan penghindaran resiko kredit bermasalah, sesuai yang sudah dijelaskan pada prinsip kehati-hatian yakni Collateral dalam formula 5C. sesuai dengan penjelasan yang sudah ada, jaminan dikelompokkan dalam dua bagian yakni jaminan perorangan dan kebendaan dengan mempunyai 11 perbedaan dalam obyek yang menjadi jaminannya. Jaminan kebendaan objek berbentuk benda milik debitur, dan jaminan perorangan memiliki tanda dari adanya pihak ketiga yang siap menanggung utang debitur.¹¹

Pada KPR untuk developer bisa dilakukan pengaturan dalam perjanjian tambahan (accessoir) dari perjanjian pokok yakni perjanjian KPR. Perjanjian tambahan yaitu sebuah kesepakatan untuk mengikat jaminan dari developer (penjamin) dan bank (kreditur) melalui jaminan atas pelunasan hutang debitur untuk bank yang dinamakan perjanjian Buy Back Guarantee. Perjanjian ini bisa dilakukan sebab terdapat keterkaitan hukum utang-piutang antar bank dan nasabah debitur. Keterkaitan hubungan utang piutang adalah sebuah kesepakatan dari pihak satu dengan yang lain serta objek yang dijanjikan yaitu uang.¹²

Buy Back Guarantee yaitu sebuah definisi yang asalnya dari Bahasa Inggris dan jika diartikan pada Bahasa Indonesia artinya jaminan pembelian ulang atau hak pembelian kembali. Ketentuan mengenai hak membeli kembali ini diatur pada Pasal 1519 KUHPdata, dimana memberikan pengaturan penjual memiliki hak pengambilan kembali barang yang sudah dijual untuk konsumen melalui penggantian harga asal pada konsumen. Developer yang memiliki posisi menjadi penjamin atas pelunasan hutang debitur kepada bank, memiliki hak penarikan ulang rumah debitur yang sudah dijual dan memiliki tanggung jawab melakukan pelunasan pada semua utang debitur kepada bank.

⁹ Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri. *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta, Rajawali Press, 2001), 14.

¹⁰ Moleong, Lexy J., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung, PT Remaja Rosdakarya. 2005), 56.

¹¹ Lestari, Luh Made Asri Dwi, dan Landra, Putu Tuni Cakabawa. "Pengaturan Buy Back Guarantee Sebagai Jaminan Terkait Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Kredit Pemilikan Rumah Bagi Developer." *Jurnal Kertha Semaya* 3 (2019): 10.

¹² *Ibid*, 11.

Jika dianalisis lebih lanjut, sebenarnya terdapat perbedaan antara buy back guarantee dan hak membeli kembali sesuai pada KUHPerdata, yaitu terkait aspek tujuan hubungan dan perikatan hukum. Perikatan yang ada pada buy back guarantee yakni sebuah kewajiban untuk developer yang merupakan penjual untuk membeli kembali barang yang telah dibeli dari debitur, mejadi pembeli yang melakukan pelunasan hutang debitur terhadap debitur. Dan pada Pasal 1519 KUHPerdata memiliki tujuan perikatan sebagai perlindungan hak penjual dalam melakukan pembelian kembali barang yang telah terjual. Ini berart pada buy back guarante terdapat unsur kewajiban hukum yang tidak memberikan perlindungan urusan pembeli dan penjual saja, namun juga kreditur, dan pada Pasal 1519 KUHPerdata terdapat unsur hak penjual dalam melakukan pembelian kembali barang yang telah terjual. Selanjutnya, pada hak membeli kembali perikatannya hanya mengakibatkan hukum untuk penjual dan pembeli saja. Ini tidak sama pada perjanjian buy back guarantee, yang mana perikatannya tidak hanya membentuk akibat hukum dari pihak ketiga bersama kreditur, namun juga untuk debitur.

Pada praktik perbankan, terkhusus pada proses KPR, perjanjian buy back guarantee yakni bentuk strategi hukum yang dilakukan bank supaya bank bisa menghindari resiko hukum dan resiko kredit. Adapun pada kredit KPR mekanisme yang dilakukan adalah uang muka sebesar 30% atau sebesar jumlah yang disepakati penjual dan pembeli akan dibayar oleh pembeli pada saat pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Selanjutnya, sisa 70% akan dibayarkan atau disalurkan oleh Bank ke Developer sebagai pelunasan pembelian rumah atas permohonan fasilitas KPR oleh pembeli kepada Bank.¹³ Sehingga, pembeli nantinya akan membayar kekurangan kepada Bank melalui angsuran yang besaran dan bunganya telah disepakati oleh kedua belah pihak. Ketika pada prosesnya, debitur ini wanprestasi atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya, maka Bank akan memberikan surat pemberitahuan kepada developer dan surat agar dilaksanakannya proses Buy Back Guarantee, dimana developer akan membeli kembali rumah tersebut dengan membayar sejumlah uang untuk melunasi utang debitur. Penerapan Buy Back Guarantee ini diikuti pada pembuatan Akta Subrogasi yang menegaskan bahwa kreditur lama telah berganti ke kreditur baru beserta hak-hak dan kewajiban dari kreditur lama beralih ke kreditur baru.

Subrogasi yaitu Penggantian Hak oleh pihak ketiga yang melakukan pembayaran untuk Kreditur diatur dalam Pasal 1400 KUHPerdata. Pada Perjanjian Buy Back Guarantee ataupun dalam perjanjian subrogasi mengalami penggantian hak-hak dari pihak ketiga yang melakukan pembayaran untuk kreditor. Perjanjian ini mempunyai perbedaan yakni Buy Back Guarantee ada didasarkan pada perjanjian dan dalam subrogasi dapat juga muncul dikarenakan undang-undang. Pada subrogasi bisa diterapkan oleh pihak ketiga sebagai penghindaran adanya eksekusi pada benda jaminan milik pihak ketiga menjadi akibat dari debitur wanprestasi, melalui pembayaran lunas hutang debtung hingga jaminannya ada dalam benda tersebut hapus sebab terhapusnya hutang piutang.¹⁴ Pelunasannya ini tidak melunasi nama

¹³ Ardiyani, Syifa, dan Diana, Nana. "Analisis Penerapan Akuntansi Murabahah Dalam Pembiayaan KPR Pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Karawang." *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 9, No. 9 (2023): 267.

¹⁴ Tyas, Hesti Ning, Sukarmi Sukarmi, dan Audrey, Patricia. "Status Hukum Perjanjian Beli Kembali (Buy-Back Guarantee) yang Diberikan oleh Developer Pailit kepada Bank." *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 7, No. 2 (2022): 441.

debitur tetapi nama sendiri, maka pihak ketiga hendak melakukan penggantian posisi kreditur lama menjadi yang baru.

Dalam aturan pasal 1400 KUHPerdara, subrogasi bisa dilakukan sebab perjanjian dan didasarkan dalam peraturan perundang-undangan. Dalam subrogasi yang dilakukan sebab perjanjian, pasal 1401 KUHPerdara memberikan perbedaan pada:¹⁵

1. Subrogasi yang diprakarsai oleh kreditur

Hal ini dialami jika kreditur lama melakukan penerimaan pembayaran dari pihak ketiga (kreditur baru) dan kreditur lama menyatakan bahwa hak-hak dan kewajibannya berpindah ke kreditur baru

2. Subrogasi yang diprakarsai oleh kreditur

Ini dilakukan jika debitur tidak sanggup membayar dan mencarikan pihak ketiga atau meminjam uang kepada pihak ketiga untuk dapat melunasi hutangnya. Kemudian, debitur melakukan penentuan jika kreditur baru akan melakukan penggantian hak dari kreditur lama.¹⁶

Subrogasi yang ada dikarenakan undang-undang, pembayaran dijalankan pihak ketiga kepada kreditur lama tanpa adanya perjanjian para pihak. Dalam pasal 1402 KUHPerdara, ini bisa muncul jika:

1. Kreditur melakukan pelunasan kepada orang berpiutang lainnya sesuai hak tanggungan atau hak istimewa memiliki sebuah hak yang besar
2. Pembeli benda tetap yang sudah menggunakan uang harga bendanya sebagai pelunasan orang berpiutang untuk siapa bendanya mendapat ikatan hak tanggungan
3. Seseorang dengan orang lainnya mendapat kewajiban membayar utang, memiliki kepentingan dalam melunasi utang, misalnya dalam pembayaran oleh seseorang kreditur kepada utang melalui tanggung renteng dan pembayaran yang diterapkan pada penanggung
4. Ahli waris yang mendapatkan hak istimewa, namun sudah melakukan pembayaran semua utang pewaris.¹⁷

Subrogasi yang dilakukan sebab undang-undang ini ada pada pasal 1402 angka 3 KUHPerdara: "kepada seseorang dengan orang lain untuk orang lain, memiliki kewajiban membayar utang dan memiliki kepentingan dalam pembayaran utang, memiliki kepentingan melakukan pelunasan utang." Pihak ketiga dalam hal ini membayar hutang debitur dikarenakan adanya urusan dalam pelunasan tanpa harus memiliki kesepakatan dari pihak ketiga dan kreditur atau debiturnya. Subrogasi diterapkan pihak ketiga buka sebagai pembebasan debitur dari hutang dan kewajiban, tetapi memberikan pergantian posisi kreditur lama menjadi yang baru, sehingga debitur berkewajiban sebagai pembayaran hutang untuk pihak ketiga yang merupakan kreditur baru.

Banyak permasalahan yang sering terjadi terkait pelaksanaan Buy Back Guarantee antara developer, Bank dan juga pembeli seperti pada kasus putusan Nomor 2253K/Pdt/2018 antara KL dan PT PJ. KL ingin memesan sebuah rumah pada PT PJ seharga Rp. 3.098.500.000,- , yang kemudian pada tanggal 30 Agustus 2012 telah disepakati oleh KL dan PT PJ untuk mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

¹⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps. 1401.

¹⁶ Budiono, Herlien. Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, (Bandung: Citra Aditya, 2010), 176.

¹⁷ *Ibid*, 176-177.

Nomor 110/PJ-PC/8/2012. Uang muka dan segala keperluan untuk pajak Pph dan ppn telah dibayarkan oleh KL, adapun sisanya yaitu sebesar Rp. 2.750.000.000,- dibayarkan melalui fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Bank P. Seiring berjalannya waktu, ternyata K lalai melaksanakan pembayaran kepada Bank P, sehingga dilaksanakannya Buy Back Guarantee oleh PT PJ selaku developer kepada Bank P. Tindakan ini didasarkan pada pasal 5 ayat 2 dalam PPJB yang menyatakan apabila pembayaran sebagian harga jual beli dilaksanakan dengan kredit bank dan oleh sebab apapun Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan kewajibannya dan /atau dinyatakan lalai untuk membayar angsuran kepada pihak Pertama dan/atau kepada Bank sehingga dilaksanakannya subrogasi, maka pihak Kedua dengan ini memberi kuasa kepada pihak Pertama, yang tidak akan berakhir oleh sebab apapun untuk mengakhiri/membatalkan PPJB ini. Kemudian pada tanggal 28 Maret 2014, PT PJ dan Bank P membuat Akta Subrogasi dihadapan Notaris FI, yang isi aktanya menyatakan pihak PT. PJ berkewajiban menyelesaikan kewajiban debitur pada Bank P dan menempatkan pihak PT. PJ sebagai gantinya (di Subrogir) dalam kedudukannya sebagai kreditur dengan segala hak-hak, tuntutan-tuntutan, tagihan- tagihan dan jaminan-jaminan tanpa kecuali yang pihak ke-satu (pihak bank) miliki terhadap debitur karena hutang tersebut dan pada tanggal ini pihak PT. PJ mentransfer kepada Bank P berupa uang sejumlah Rp. 2.725.923.629.05 sebagai pelunasan hutang debitur. Kemudian pada tanggal 16 Mei 2014 dan tanggal 8 Agustus 2014, PT. PJ telah memberikan surat teguran secara lisan maupun tertulis, namun tidak ada tanggapan. Sehingga, pada tanggal 19 Oktober 2015, PT PJ mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk membatalkan PPJB tersebut. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya mengabulkan permohonan PT. PJ yang juga dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya pada proses banding. Namun putusan tersebut dibatalkan pada tahap Kasasi dan juga ditolak pada tahap Peninjauan Kembali. Hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa objek jaminan tidak boleh langsung menjadi milik kreditur, harus dijual secara umum dulu untuk melunasi utang.

Dalam PPJB tersebut jelas termuat ketentuan bahwasanya ketika pihak kedua, dalam hal ini KJ lalai dalam melaksanakan kewajibannya yaitu membayar angsuran kepada pihak Bank P, maka PPJB tersebut akan dibatalkan, yang mana PPJB tersebut telah ditandatangani oleh kedua pihak, yaitu PT PJ selaku developer dan KJ selaku pembeli, sehingga perjanjian tersebut sah dan mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai undang-undang untuk keduanya.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, dapat diketahui bahwa syarat sahnya perjanjian yaitu:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
2. kecakapan mereka yang membuat kontrak;
3. suatu hal tertentu; dan
4. suatu sebab yang halal

Dalam perjanjian tersebut semua syarat telah terpenuhi, sehingga perjanjian tersebut sah dan sesuai dengan asas kebebasan berkontrak setiap orang bebas membuat dan menentukan isi perjanjian, namun harus tetap memperhatikan hukum, kesusilaan dan ketertiban umum. Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Pasal ini mengandung asas mengikat sebagai undang-undang. Makna kalimat berlaku sebagai undang-undang dalam ketentuan tersebut yaitu perjanjian akan mengikat bagi para pihak yang membuatnya layaknya sebuah undang-undang.

Hal ini berarti setiap orang bebas membuat perjanjian apa saja, tetapi para pihak yang membuatnya harus menaatinya seperti sebuah undang-undang.¹⁸

Jika dikaitkan dengan keabsahan akta subrogasi, maka akta subrogasi tersebut adalah sah. Hal ini dikarenakan dalam PPJB telah disebutkan bahwasanya sanksi apabila oleh sebab apapun Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan kewajibannya dan /atau dinyatakan lalai untuk membayar angsuran kepada pihak Pertama dan/atau kepada Bank yaitu dilaksanakannya subrogasi. Maka dalam pelaksanaan subrogasi atau buy back guarantee ini, perlu dibuatkannya akta subrogasi yang dibuat dihadapan notaris.¹⁹ Dalam hal ini pihak ketiga yaitu developer membayar utang debitur tadi atau dapat dikatakan membeli kembali unit bangunan yang sebelumnya telah dibeli pembeli, sehingga developer mengganti posisi Bank sebagai kreditur, maka semua hak dan kewajibannya dialihkan untuknya. Subrogasi bisa diterapkan pihak ketiga sebagai penghindaran adanya eksekusi pada benda jaminan milik pihak ketiga yang merupakan akibat dari debitur wanprestasi, melalui pembayaran lunas hutang debitur, maka jaminan dalam benda dihapus sebab hapusnya hutang piutang. Pelunasannya tidak melunasi atas nama debitur tetapi atas nama pribadi, maka pihak ketiga hendak melakukan pergantian posisi kreditur lama yang merupakan kreditur baru. Kemudian developer merupakan kreditur baru yang memiliki hak menjalankan penagihan hutang pada debitur dan apabila debitur wanprestasi, maka developer berhak dalam menerapkan eksekusi atas benda debitur yang mendapat beban jaminan. Pada sisi bank, pelunasan dan pembayaran hutang debitur oleh developer sudah memberikan penghapusan hubungan hukum dari bank dan debitur. Sehingga dalam lingkup debitur yang sudah lalai/wanprestasi, bank sudah keluar dari hubungan hukum yang sebelumnya memiliki sifat segitiga (bank-debitur-developer).²⁰

Dalam hal ini, debitur harus membayar angsuran tersebut kepada developer karena krediturnya telah berpindah ke developer, namun apabila debitur tetap saja wanprestasi setelah diberitahukan melalui surat, maka developer dapat mengeksekusi rumah tersebut dan meminta debitur untuk mengosongkan rumah tersebut. Permasalahannya, sering kali debitur tidak mau melakukan pengosongan rumah tersebut. Bank menerapkan Buy Back Guarantee atas Kredit Kepemilikan Rumah tersebut dan tidak melakukan pengembalian uang pengembalian rumah yang telah dibayarkan untuk debitur baik yang telah dibayar sebagai uang muka dan angsuran kredit pemilikan rumah terhadap bank, sehingga debitur merasa rugi akan hal itu yang menyebabkan timbulnya permasalahan developer.²¹

Dapat dilihat dari uraian diatas, pelaksanaan Buy Back Guarantee adalah sah. Hal ini karena pelaksanaan tersebut telah diperjanjikan sebelumnya oleh para pihak, dan perjanjian-perjanjian terkait merupakan perjanjian yang sah, sehingga sah lah pula pelaksanaan Buy Back Guarantee. Namun, yang menjadi permasalahan adalah pada pelaksanaan eksekusi objek Buy Back Guarantee, baik dari developer maupun dari

¹⁸ Widjaja, Angela Melani, et al. "Tanggung Gugat terhadap Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda yang Akan Ada Berupa Gedung." *Jurnal Mercatoria* 13, No. 2 (2020): 112.

¹⁹ Radityo, Mochammad Erwin. "Penggunaan Penjaminan Buy Back Guarantee oleh Developer terhadap Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus di Bank Bukopin Cabang Medan)." *Premise Law Journal* 8 (2015): 6.

²⁰ Randy, Tengku Ocvan. "Tinjauan Yuridis Buy Back Guarantee sebagai Alternatif Terhadap Penyelesaian Debitur Bermasalah atas Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi pada Bank (Studi pada Bank di Sumatera Utara)." *Ilmu Hukum Prima* 5, No. 1 (2022): 98.

²¹ Mukti, Cesari Harnindya. Kekuatan Hukum Akta Subrogasi Pada Proses Buy Back Guarantee Oleh Developer. *Skripsi Universitas Brawijaya* (2017), 98.

pihak pembeli/debitur. Contohnya pada kasus diatas yaitu, pihak debitur tidak mau mengasongkan rumah dan developer tidak mau mengembalikan uang muka yang telah dibayarkan oleh pembeli tersebut.

3.2. Upaya Penyelesaian Sengketa Dalam Pelaksanaan Buy Back Guarantee

Dalam uraian sebelumnya telah dijelaskan bahwasannya banyak permasalahan mengenai Buy Back Guarantee antara debitur, Bank dan Developer. Hal ini dapat dicegah dengan melakukan beberapa hal sebagai berikut:

1. Pada saat PPJB antara developer dan pembeli, dimasukkan klausula Buy Back Guarantee dan akibat apabila pembeli tersebut oleh karena sebab apapun tidak mampu membayar atau lalai melaksanakan kewajibannya kepada Bank, maka rumah tersebut akan diambil alih oleh developer dengan membelinya kembali dari Bank, serta sanksi maupun akibat lainnya yang disepakati oleh developer dan pembeli. Sebagai contoh yaitu, apabila pembeli lalai, maka uang muka dan angsuran yang telah dibayarkan akan hangus, dan pembeli harus mengosongkan rumah tersebut dan mengembalikannya kepada developer
2. Pihak Bank memberitahukan kepada debitur dan meminta debitur untuk menyerahkan Surat Pernyataan bersedia rumahnya diambil alih oleh developer jika debitur wanprestasi atau mengalami kredit macet
3. Debitur diikutsertakan dalam penandatanganan Perjanjian/Akta Buy Back Guarantee yang dibuat oleh developer kepada bank sebagai bukti bahwa debitur telah mengetahui adanya Buy Back Guarantee tersebut.²²

Dengan melakukan beberapa hal tersebut, maka potensi penolakan debitur dalam hal penyerahan objek Buy Back Guarantee menjadi lebih kecil karena debitur sudah terikat dengan Bank melalui Perjanjian Kredit dan pemberian jaminan atas Rumah, serta surat pernyataan yang telah ditandatangani oleh debitur. Selain itu juga, bukti yang dimiliki oleh developer dan Bank dalam mengeksekusi objek Buy Back Guarantee tersebut lebih kuat, sehingga apabila terjadi gugatan atau sengketa atas hal tersebut, kekuatan pembuktiannya sangat jelas dan kuat dihadapan hukum.

Apabila terjadi sengketa, maka dapat diselesaikan melalui jalur litigasi dan non-litigasi. Jalur litigasi yaitu melalui Pengadilan dan penyelesaian melalui non-litigasi dilakukan menggunakan cara-cara yang ada di luar pengadilan atau menggunakan lembaga alternatif penyelesaian sengketa. Adapun beberapa pilihan dalam penyelesaian sengketa melalui non-litigasi adalah sebagai berikut:

1. Arbitrase

Arbitrase yaitu penyelesaian sengketa melalui kebijaksanaan. Arbitrase berbeda dengan pengadilan yang mana pengadilan menggunakan satu peradilan permanen atau standing court, sedangkan arbitrase menggunakan forum tribunal yang dibentuk khusus untuk kegiatan tersebut. Arbitrase diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa disebutkan bahwa: "Sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase hanya sengketa di bidang

²² Ibid, 95.

perdagangan dan hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa."²³

Dalam sengketa yang terjadi terkait pelaksanaan akta subrogasi maupun pelaksanaan Buy Back Guarantee, kedua belah pihak dapat menyelesaikannya di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) sebagai sebuah lembaga arbitrase institusional dalam lingkup Nasional yang bertujuan untuk memberikan penyelesaian sengketa yang timbul mengenai permasalahan perdagangan, industri, keuangan, baik yang bersifat nasional maupun yang bersifat internasional secara adil dan cepat.²⁴

Penyelesaian sengketa yang terjadi antara developer dan debitur dapat dilakukan berdasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Perjanjian arbitrase yang diatur dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa. Perjanjian arbitrase haruslah dibuat secara tertulis, Adanya perjanjian tertulis yang disepakati oleh para pihak meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke pengadilan Negara.

2. Negosiasi

Negosiasi yaitu proses mencapai kepuasan bersama melalui diskusi dan tawar-menawar, musyawarah untuk mencapai suatu kesepakatan. Para pihak berhadapan langsung secara saksama dalam mendiskusikan permasalahan yang mereka hadapi dengan cara kooperatif dan saling terbuka. Negosiasi melalui diskusi atau musyawarah secara langsung antara pihak yang bersengketa yang hasilnya diterima oleh para pihak tersebut. Untuk mendiskusikan perbedaan-perbedaan yang timbul antara debitur dan developer terkait pelaksanaan akta subrogasi dilakukan melalui musyawarah untuk mufakat yang bertujuan mencapai win-win solution. Jadi, sengketa tersebut dapat diselesaikan atau tidak sangat tergantung pada keinginan kedua belah pihak yang mempunyai itikad baik dalam permasalahannya.²⁵

Dalam pelaksanaan akta subrogasi yang mana terjadi sengketa antara developer dan debitur dapat dilakukan dengan cara negosiasi untuk membahas kepemilikan rumah tersebut. Debitur tetap kukuh dengan alasannya meminta uang muka atas pembelian rumah tersebut dan angsuran kredit yang dibayarkan kepada bank. Disisi lain developer juga menyatakan pendapatnya bahwa developer sudah mempunyai akta subrogasi dan mempunyai wewenang atas rumah tersebut. Dalam pelaksanaan negosiasi pihak developer dan debitur sudah mempersiapkan perundingan apa yang menjadi sengketa diantara kedua belah pihak. Selanjutnya mempersiapkan strategi untuk menyampaikan tawaran yang dimaksud dan tujuan developer dan debitur agar

²³ Tampubolon, Wahyu Simon. "Peranan Seorang Arbiter dalam Penyelesaian Sengketa melalui Arbitrase." *Jurnal Ilmiah Advokasi* 7, No. 1 (2019): 23-24.

²⁴ Sudini, Luh Putu, dan Arini, Desak Gede Dwi. "Eksistensi Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Dalam Penyelesaian Sengketa Perusahaan." *Notariil Jurnal Kenotariatan* 2.2 (2017): 141-142.

²⁵ Dewi, Sandra. "Penyelesaian Sengketa Bisnis antara Negara dan Perusahaan Asing dalam Perdagangan Internasional." *Journal of Criminology and Justice* 2, No. 1 (2022): 9.

tercapai penawaran itu secara maksimal. Setelah mencapai penawaran yang dimaksud maka kedua belah pihak menyetujui negosiasi tersebut dan pembuatan komitmen.

3. Mediasi

Mediasi adalah intervensi terhadap suatu sengketa oleh pihak ketiga (mediator) yang dapat diterima, tidak berpihak dan netral serta membantu para pihak yang berselisih mencapai kesepakatan secara sukarela terhadap permasalahan yang disengketakan. Mediasi hampir sama dengan negosiasi, namun dalam mediasi terdapat suatu mediator yang menjadi penengah antara debitur dan developer.

Mediator bertindak sebagai fasilitator. Hal ini menunjukkan bahwa tugas mediator hanya membantu para pihak yang bersengketa dalam menyelesaikan masalah dan tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan. Mediator berkedudukan membantu para pihak agar dapat mencapai kesepakatan yang hanya dapat diputuskan oleh para pihak yang bersengketa. Mediator tidak memiliki kewenangan untuk memaksa, tetapi berkewajiban untuk mempertemukan para pihak yang bersengketa. Mediator harus mampu menciptakan kondisi yang kondusif yang dapat menjamin terciptanya kompromi diantara pihak-pihak yang bersengketa untuk memperoleh hasil yang saling menguntungkan.²⁶

Adapun penyelesaian sengketa melalui litigasi dapat dilakukan melalui Pengadilan. Developer ataupun debitur dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Namun, kebanyakan penyelesaian sengketa melalui pengadilan akan memakan waktu yang cukup lama dalam penyelesaiannya. Apabila salah satu pihak tidak puas dengan putusan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri, maka dapat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi untuk dapat dievaluasi dan diputuskan lagi sengketa yang terjadi. Apabila masih tidak puas dengan putusan banding, pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Selanjutnya, upaya terakhir yang dapat dilakukan yaitu dengan mengajukan permohonan Peninjauan Kembali kepada Mahkamah Agung, namun dengan beberapa persyaratan tertentu yang harus dipenuhi agar permohonan Peninjauan Kembali tersebut dapat disetujui.

Dari uraian diatas, dapat diketahui bahwa upaya litigasi melalui Pengadilan memerlukan waktu yang cukup lama, bahkan bisa bertahun-tahun sampai mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap. Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi juga membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Namun kebanyakan, jalur inilah yang dipilih oleh orang-orang dalam penyelesaian sengketa, karena umumnya masyarakat hanya mengetahui penyelesaian sengketa hanyalah melalui Pengadilan.

4. KESIMPULAN

Dari uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan Buy Back Guarantee sah apabila telah diperjanjikan sebelumnya dan juga ditunjang dengan pembuatan akta subrogasi. Agar tidak timbul permasalahan atau sengketa, sebaiknya perlu dicantumkan klausa Back Guarantee Guarantee dalam PPJB dan surat pernyataan dari debitur untuk menyetujui pelaksanaan Buy Back Guarantee apabila terjadi wanprestasi ataupun debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya. Apabila telah terjadi sengketa, maka dapat diselesaikan melalui jalur litigasi melalui

²⁶ Mamudji, Sri. "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 41, No. 1 (2017): 198.

pengadilan dan non-litigasi melalui alternative penyelesaian sengketa seperti arbitrase, negosiasi dan meditasi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung, Citra Aditya, 2004)
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri. *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta, Rajawali Press, 2001)
- Moleong, Lexy J., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung, PT Remaja Rosdakarya, 2005)
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya, 2010)

Jurnal

- Ardiyani, Syifa, and Nana Diana. "Analisis Penerapan Akuntansi Murabahah Dalam Pembiayaan KPR Pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Karawang." *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 9, no. 9 (2023): 260-269.
- Darmawan, Ni Ketut Supasti, Sumardika, I. Nyoman, dan Paramartha, I. Nyoman Gede. "Perlindungan Hukum Bagi Bank Terkait Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah dengan Pengikatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Disertai Perjanjian Buy Back Guarantee di Kota Denpasar." *Acta Comitas* 2 (2016): 196-197.
- Dewi, Sandra. "Penyelesaian Sengketa Bisnis antara Negara dan Perusahaan Asing dalam Perdagangan Internasional." *Journal of Criminology and Justice* 2, no. 1 (2022): 7-10.
- Dominika, Retno Wahyurini. "Perjanjian Beli Kembali (Buy Back Guarantee) Yang Dibuat Antara Pengembang Dan Bank Dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet." *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan* 1, No. 2 (2017).
- Hidayat, Muhammad Rifqi, and Parman Komarudin. "Penyelesaian Sengketa Wakaf Melalui Jalur Litigasi Dan Non-Litigasi." *Al-Adl: Jurnal Hukum* 11, no. 2 (2020): 184-196.
- Kharisma, Dona Budi. "Buy Back Guarantee dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer di Indonesia." *Privat Law* 3, No. 2 (2015): 76-77.
- Kusnadi, Isra. "Perlindungan Hukum Bagi Bank Terhadap Pembelian Rumah Indent Secara Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Melalui Developer Perumahan (Studi Pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Loan Centre Medan)." *Premise Law Jurnal* 12 (2015).
- Lestari, Luh Made Asri Dwi, and Putu Tuni Cakabawa Landra. "Pengaturan Buy Back Guarantee Sebagai Jaminan Terkait Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Kredit Pemilikan Rumah Bagi Developer." *Jurnal Kertha Semaya* 3 (2019).
- Mamudji, Sri. "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 34, no. 3 (2017): 194-209.
- Nurhalimah, Hana, and Arif Firmansyah. "Tanggung Jawab Developer dalam Payment Guarantee Akibat Wanprestasi Debitur KPR Rumah Indent." *Jurnal Riset Ilmu Hukum* (2022): 7-12.
- Pasaribu, Efrilla Azizah. "Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan Mahkamah Agung NO. 925

- PK/PDT/2019)." *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat* 22, no. 2 (2022): 245-269.
- Radityo, Mochammad Erwin. "Penggunaan Penjaminan Buy Back Garantie oleh Developer terhadap Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus di Bank Bukopin Cabang Medan)." *Premise Law Journal* 8 (2015): 14085.
- Randy, Tengku Ocvan. "Tinjauan Yuridis Buy Back Guarantee Sebagai Alternatif Terhadap Penyelesaian Debitur Bermasalah Atas Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Pada Bank (Studi Pada Bank Di Sumatera Utara)." *Ilmu Hukum Prima (IHP)* 5, no. 1 (2022): 89-107.
- Siregar, Mahvira. "Tinjauan Yuridis Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Batam Atas Tanah Hasil Reklamasi (Studi Pada Hpl Yang Dikelola Pemerintah Kota Batam)." *Premise Law Journal* 3 (2013).
- Sudini, Luh Putu, and Desak Gede Dwi Arini. "Eksistensi Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Dalam Penyelesaian Sengketa Perusahaan." *NOTARIIL Jurnal Kenotariatan* 2, no. 2 (2017): 141-148.
- Tampubolon, Wahyu Simon. "Peranan Seorang Arbiter dalam Penyelesaian Sengketa melalui Arbitrase." *Jurnal Ilmiah Advokasi* 7, no. 1 (2019): 21-30.
- Tyas, Hesti Ning, Sukarmi Sukarmi, and Patricia Audrey. "Status Hukum Perjanjian Beli Kembali (Buy-Back Guarantee) yang Diberikan oleh Developer Pailit kepada Bank." *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 7, no. 2 (2022): 438-446.
- Widjaja, Angela Melani, Vincentius Gegap Widyantoro, Elsa Indira Larasati, Lavenia Nadya Irianti, and Raden Ajeng Cendikia Aurelie Maharani. "Tanggung Gugat terhadap Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda yang Akan Ada Berupa Gedung." *Jurnal Mercatoria* 13, no. 2 (2020): 106-117.

Tesis/Disertasi

- Mukti, Cesari Harnindya. "Kekuatan Hukum Akta Subrogasi Pada Proses Buy Back Guarantee Oleh Developer." PhD diss., Universitas Brawijaya, 2017.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2010 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Titjtrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006)

Putusan

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 2253K/Pdt/2018