

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, atas segala karunia dan ridho-NYA, sehingga Tesis dengan judul “IMPLEMENTASI JAMINAN BELI KEMBALI (*BUYBACK GUARANTEE*) DALAM RANGKA PENYELESAIAN KREDIT MACET” ini dapat diselesaikan. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya, kepada :

1. Dekan Fakultas Hukum Bapak Prof. Dr. Bintan R. Saragih, S.H.
2. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Ibu Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M.
3. Ibu Dr. Maria Pranatia, S.H., M.H. atas bimbingan, arahan dan waktu yang telah diluangkan kepada penulis untuk berdiskusi selama menjadi dosen pembimbing.
4. Bapak Robbyson Halim, S.H., M.H., M.Kn. atas bimbingan, arahan dan waktu yang telah diluangkan kepada penulis untuk berdiskusi selama menjadi dosen CO-pembimbing.
5. Bapak Dr. Jonker Sihombing, S.H., M.H., M.A., yang telah memberikan masukan dan saran pada saat pengarahan proposal Tesis.
6. Seluruh Dosen Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang telah memberikan arahan dan bimbingan selama penulis mengikuti perkuliahan.
7. Seluruh segenap Staff Pascasarjana Universitas Pelita Harapan yang memfasilitasi pengurusan administrasi dan sarana prasarana terkait dengan kegiatan perkuliahan dan seluruh persiapan berbagai tahapan sidang Tesis yang harus saya jalani.
8. Suami yaitu Ir. Purbaya Prihadiansyah, terima kasih atas segala doa dan dukungan semangat yang terus menerus diberikan.

9. Kedua orang tua tercinta Almarhum Ayahanda A. Syarifudin B.B.A., Almarhumah Ibunda Mornila, kakak-kakak saya Tirta Arisandi, S.Sos., M.Si., Riana Ilamanda dan Rifki Nurmansyah beserta seluruh keponakan atas segala dukungan dan doanya.
10. Kedua sahabat Ria Novita, S.H., M.Kn. dan Missi Ananda, S.H., M.Kn., terima kasih atas segala dukungan, motivasi dan doa nya.
11. Seluruh teman-teman mahasiswa Magister Kenotariatan Batch 12, khususnya Dina Atika Oktaviani dan Thomas Toki terima kasih atas dukungan, semangat dan doa nya.
12. Kepada semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Dengan keterbatasan pengalaman, ilmu maupun pustaka yang ditinjau, penulis menyadari bahwa Tesis ini masih banyak kekurangan dan pengembangan lanjut agar benar benar bermanfaat. Oleh sebab itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran agar Tesis ini lebih sempurna serta sebagai masukan bagi penulis untuk penelitian dan penulisan karya ilmiah di masa yang akan datang.

Akhir kata, penulis berharap Tesis ini memberikan manfaat bagi kita semua terutama untuk pengembangan ilmu pengetahuan.

Jakarta, 04 Februari 2021

(Rismawati)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	ii
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN UNGGAH TUGAS AKHIR	
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii
BAB I : PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	10
1.3. Tujuan Penelitian	11
1.4. Manfaat Penelitian	11
1.5. Sistem Penulisan	11
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	14
2.1. Tinjauan Umum Perjanjian	14
2.1.1 Pengertian Perjanjian	14
2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian	16
2.1.3 Unsur-unsur Perjanjian	18
2.1.4 Subyek dan Obyek Perjanjian	18
2.1.5 Asas-asas Hukum Dalam Perjanjian	21
2.1.6 Bentuk Perjanjian	24
2.2. Tinjauan Umum Pemberian Kredit dan Jaminan	25
2.2.1 Pengertian Kredit	25
2.2.2 Pengertian Perjanjian Kredit	27
2.2.3 Subyek dan Objek Perjanjian Kredit	28
2.2.4 Pengertian Jaminan Kredit	28
2.2.5 Fungsi Jaminan	29
2.3. Tinjauan Umum Cessie, Subrogasi dan Novasi	30

2.3.1 Tinjauan Umum Cessie	30
2.3.1.1 Pengertian Cessie	30
2.3.1.2 Pengaturan Cessie Menurut KUHPerdata	31
2.3.1.3 Perkembangan Cessie Sebagai Jaminan	34
2.3.2 Tinjauan Umum Subrogasi	37
2.3.2.1 Pengertian Subrogasi	37
2.3.2.2 Pengaturan Subrogasi Menurut KUHPerdata	38
2.3.2.3 Cara Terjadinya Subrogasi	40
2.3.2.4 Akibat Hukum Subrogasi	44
2.3.3 Tinjauan Umum Novasi	44
2.3.3.1 Pengertian Novasi	44
2.3.3.2 Pengaturan Novasi Menurut KUHPerdata	46
2.3.3.3 Syarat dan Akibat Dari Novasi	48
2.4. Tinjauan Umum Jaminan Beli Kembali (Buyback Guarantee)	51
2.4.1 Pengertian dan Latar Belakang Jaminan Beli Kembali (<i>Buyback Guarantee</i>)	51
2.4.2 Bentuk Perjanjian Beli Kembali (<i>Buyback Guarantee</i>)	58
2.4.3 Kedudukan Dan Peran Perjanjian Jaminan Beli Kembali (<i>Buyback Guarantee</i>)	60
2.5. Tinjauan Umum Notaris	61
2.5.1 Notaris Sebagai Pejabat Umum	61
2.5.2 Tugas Notaris	63
2.5.3 Kewenangan Notaris	63
2.5.4 Tanggung Jawab Notaris	65
2.5.5 Penggolongan Akta Notaris	67
2.5.6 Kekuatan Pembuktian Akta Notaris	68
BAB III : METODE PENELITIAN	70
3.1. Pengertian Penelitian	70
3.2. Jenis Penelitian	73
3.3. Jenis Data Penelitian	73

3.4. Metode Pengumpulan Data	75
3.5. Jenis Pendekatan	76
3.6. Metode Analisis Data	77
BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISA	80
4.1. Pelaksanaan Perjanjian Beli Kembali (<i>Buyback Guarantee</i>)	
Oleh Pengembang Dalam Hal Debitur Cidera Janji	80
4.1.1 Analisa Lahirnya Jaminan Beli Kembali	
(<i>Buyback Guarantee</i>)	80
4.1.2 Analisa Pengalihan Hak atas Tagihan	87
4.1.2.1 Analisa Bentuk Pengalihan Hak atas Tagihan	
Dalam Implementasi Jaminan Beli Kembali	
(<i>Buyback Guarantee</i>)	87
4.1.2.2 Analisa Pengalihan Hak atas Tagihan Dalam	
Implementasi Jaminan Beli Kembali	
(<i>Buyback Guarantee</i>)	96
4.1.3 Analisa Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan	99
4.1.4 Analisa Perbedaan Pengalihan Hak atas Tagihan dan	
Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan Dalam	
Implementasi Jaminan Beli Kembali	
(<i>Buyback Guarantee</i>)	103
4.1.5 Analisa Akibat Hukum Pengalihan Hak atas	
Tagihan dan Pengalihan Hak atas Tanah dan	
Bangunan Dalam Implementasi Jaminan	
Beli Kembali (<i>Buyback Guarantee</i>)	110
4.1.5.1 Akibat Hukum Pengalihan Hak atas Tagihan	110
4.1.5.2 Akibat Hukum Pengalihan Hak atas Tanah	
dan Bangunan	116
4.2 Peranan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Sehubungan	
Jaminan Beli Kembali (<i>Buyback Guarantee</i>) dan	
Implementasinya Dalam Hal Debitur Cidera Janji	119
4.2.1 Analisa Kewenangan Notaris	120
4.2.2 Analisa Pembuatan Perjanjian Sehubungan Jaminan	

Beli Kembali (<i>Buyback Guarantee</i>) dan Implementasinya Dalam Hal Debitur Cidera Janji	125
4.2.3 Analisa Peran Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Sehubungan Jaminan Beli Kembali (<i>Buyback Guarantee</i>) dan Implementasinya Dalam Hal Debitur Cidera Janji	131
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN	143
5.1. Kesimpulan	143
5.2. Saran	146
DAFTAR PUSTAKA	147

