

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai makhluk sosial sudah tentu memerlukan interaksi dengan manusia lainnya. Interaksi antar manusia satu dengan lainnya dapat dimaknai sebagai bagian dari cara memenuhi kebutuhan hidupnya, sehingga interaksi antara manusia satu dengan lainnya pada dasarnya adalah upaya untuk mencukupi kebutuhan hidupnya. Melalui proses interaksi tersebut manusia terus mengembangkan kemampuan dan akalunya untuk tidak hanya untuk sekedar memenuhi kebutuhan hidupnya namun hingga pada tahap untuk memupuk keuntungan pribadi. Motif ekonomi ini muncul tak lain adalah karena kebutuhan manusia bergantung pada jenis kepentingannya sebagaimana yang dikemukakan oleh Abraham Maslow dalam teori hierarki kebutuhan manusia yang membagi jenis-jenis kebutuhan manusia kedalam lima tingkat hierarki yaitu kebutuhan fisiologis, kebutuhan rasa aman, kebutuhan sosial, kebutuhan ego, dan yang paling tinggi kebutuhan akan aktualisasi diri. Menurut teori Maslow, manusia berusaha memenuhi kebutuhan tingkat rendahnya terlebih dahulu sebelum memenuhi kebutuhan yang lebih tinggi.¹ Hal ini mendorong pada meningkatnya kualitas interaksi antar manusia yang mulai pada tahap yang sederhana hingga interaksi yang lebih kompleks.

¹ Andriansyah Bari dan Randy Hidayat, Teori Hirarki Kebutuhan Maslow Terhadap Keputusan Pembelian Merek Gadget, MOTIVASI: Jurnal Manajemen dan Bisnis, Vol. 5, (2022), hal. 8-9

Salah satu interaksi manusia sebagai makhluk sosial dalam rangka mencukupi kebutuhannya mungkin dimulai dengan transaksi barter atau tukar-menukar hingga beralih pada hubungan yang lebih kompleks yakni jual beli, sewa-menyewa, sewa-beli, dan jenis-jenis interaksi ekonomi lainnya. Salah satu ciri yang melekat pada interaksi ekonomi saat ini adalah melibatkan uang atau benda yang ditaksir dengan jumlah uang tertentu sebagai alat tukar. Dalam penelitian ini, penulis akan membahas mengenai interaksi manusia dalam rangka mencukupi kebutuhannya hidupnya khusus dalam interaksi jual-beli. Ditinjau dari hukum keperdataan jual beli memiliki dua elemen penting. Pertama, adalah penjualan, yang secara sederhana merujuk pada suatu proses atau tindakan yang dimaksudkan untuk menurunkan jumlah harta kekayaan seseorang dengan cara melepaskan kepemilikan seseorang tersebut atas suatu benda. Ini disebabkan oleh utang, prestasi, atau kewajiban yang harus dibayar.²

Kedua adalah pembelian sebagai perbuatan timbal balik yang dapat diartikan sebagai perbuatan untuk menerima penyerahan/lepasnya kepemilikan seseorang terhadap benda. Kesepakatan antara penjual dan pembeli ini hanya mungkin terjadi apabila kedua belah pihak berinteraksi dan sepakat sehingga timbul apa yang disebut dengan perjanjian. Oleh karena itu, dalam konteks Hukum Perdata Indonesia, perjanjian hukum kebendaan dan hukum perikatan menjadi asas dasar dalam transaksi jual beli. Salah satu jenis

² Dewi, Ni Made Trisna. "Perlindungan Hukum Bagi Developer Yang Melakukan Pengikatan Jual Beli Lahan yang Belum Dilunasi". *Jurnal Hukum Potium* Vol.5, (2020), hal. 12

perjanjian yang menghasilkan kewajiban untuk memberikan sesuatu adalah jual beli, yang didefinisikan sebagai "perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan" menurut Pasal 1457 KUHPerdota.³

Pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1331 disebutkan bahwa "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Menurut Sudikno Mertokusumo⁴ pada dasarnya perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁵ Perjanjian adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih untuk saling mengikatkan diri. Perikatan adalah hubungan hukum yang timbul dari perjanjian tersebut, di mana terdapat hak bagi satu pihak untuk menuntut dari pihak lain, dan kewajiban bagi pihak lain untuk memenuhi prestasi tersebut. Terdapat hubungan antara perjanjian dan istilah perikatan yakni keduanya merupakan komponen yang saling melengkapi dalam pembentukan suatu perjanjian., Vollmar mengartikan perikatan sebagai⁶ "perutangan", sehingga batasan perikatan didefinisikan sebagai: "Sebuah hubungan hukum berdasarkan hubungan

³ Yasinta Vitra Rahma Dewi. "Prinsip Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Telah Lunas Kredit". *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.7, (2023), hal. 9

⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta : Liberty, 1988), hlm. 97.

⁵ Djaenab. "Efektivitas Dan Berfungsinya Hukum Dalam Masyarakat". *Ash Shahabah: Jurnal Pendidikan dan Studi Islam*. Vol. 4 No. 2, (2018), hal. 22

⁶ H.F.A. Vollmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Jilid II, (Jakarta : Rajawali, 1984), hal. 63

hukum dimana seseorang dapat mengharapkan suatu prestasi dari seseorang lain, jika perlu dengan perantaraan hakim".

Meskipun perikatan dapat diterjemahkan sebagai penggunaan istilah itu dibatasi. Perutangan juga termasuk dalam istilah perikatan. Subekti menjelaskan⁷ hubungan antara perjanjian dan perikatan dengan mengatakan bahwa "perjanjian merupakan suatu peristiwa konkret. Peristiwa konkret itu dapat dilihat dalam suatu kontrak. Dalam sistem hukum perikatan, perjanjian dan undang-undang merupakan sumber perikatan, yang artinya: "semua perikatan dilahirkan baik karena perjanjian maupun karena undang-undang." Di Indonesia, istilah perjanjian lebih sering digunakan untuk menerjemahkan istilah perikatan, sehingga lebih mudah memahami arti kedua istilah hukum tersebut.⁸

Schut menjelaskan bahwa istilah perikatan digunakan dalam dua pengertian yang saling terkait:

- A. Sebagai hubungan hukum di mana satu orang memiliki hak untuk sesuatu dan yang lain memiliki kewajiban untuk melakukannya; dan
- B. Sebagai kewajiban hukum, yaitu suatu kewajiban yang dihadapkan pada wewenang untuk mengajukan tuntutan.

Berdasarkan gagasan ini, Schut menggambarkan perikatan sebagai hubungan hak-hak kebendaan (*vermogensrechtelijke betrekkingen*) antara dua orang di mana seorang (kreditor) dapat menuntut bahwa yang lain

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1987), hal. 3.

⁸ Luh Made Asri Dwi Lestari dan Putu Tuni Cakabawa Landra. "Pengaturan Buy Back Guarantee Sebagai Jaminan Terkait Prinsip Kehati-Hatian Bank Dalam Kredit Pemilikan Rumah Bagi Developer", *Kertha Semaya : Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 7, No. 03 (2019). Hal. 1-16.

(debitur) melakukan suatu prestasi atau pelaksanaan kewajiban memberikan jaminan.

Berkaitan dengan jaminan, lembaga yang menerima penjaminan salah satunya adalah bank, sebuah institusi keuangan yang memiliki wewenang dalam menyediakan layanan keuangan bagi masyarakat dalam bidang penyimpanan dan pembiayaan, terutama kredit. Dalam mendukung sektor usaha, terutama di industri properti, kredit memegang peranan penting karena sebagian besar pembayaran oleh Pembeli menggunakan fasilitas kredit bank, seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, disamping kebutuhan sandang dan pangan rumah berfungsi pula sebagai tempat tinggal serta digunakan untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya. Rumah merupakan salah satu bangunan tempat tinggal yang harus memenuhi kriteria kenyamanan, keamanan dan kesehatan guna mendukung penghuninya agar dapat bekerja dengan produktif dan dapat menggunakan sebagai tempat tinggal yang sehat dan aman bagi penghuninya. Menurut teori Hirarki Kebutuhan Manusia oleh Abraham Maslow Rumah atau Papan adalah satu hal penting yang dikategorikan dalam Kebutuhan Fisiologis atau *Physiological Needs* manusia yang adalah jenis kebutuhan pada tingkat yang paling dasar dimana kebutuhan fisiologis adalah prasyarat untuk seseorang dapat meningkatkan kebutuhannya ketahap hirarki yang lebih tinggi.⁹

⁹ Evi Febrion Rahayuningtyas, Feny Novia Rahayu, dan Yufis Azhar, “Prediksi Harga Rumah Menggunakan *General Regression Neural Network*”, Jurnal Informatika, Vol. 8, No. 1, (2021), hal. 60-61

Tanah dan bangunan diperlukan untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, yaitu kebutuhan akan papan atau rumah. Selain adalah kebutuhan dasar, tanah sendiri memiliki fungsi ganda yaitu sebagai aset sosial serta sebagai aset modal. Sebagai aset sosial, tanah memfasilitasi kesatuan sosial dalam masyarakat Indonesia. Tanah telah menjadi komoditas ekonomi yang sangat penting, bukan hanya sebagai komoditas bisnis tetapi juga sebagai objek spekulasi Tanah harus dimanfaatkan semaksimal mungkin untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat di satu sisi, dan kelestariannya harus dijaga di sisi lain.¹⁰ Memiliki sebidang tanah atau struktur memerlukan perjanjian atau transaksi jual beli. Sehubungan dengan perikatan, inti dari perikatan adalah debitur memiliki kewajiban untuk memenuhi perjanjian dan kreditur, pihak yang berhak atas perjanjian. Mengenai soal-soal "perikatan" diatur dalam Buku III BW yang juga memuat sanksi sanksi hukum pada praktik pelanggaran perikatan. Dengan kata lain, hak kreditur terhadap debitur dilindungi di dalam hukum.¹¹

Dalam sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terdapat perjanjian kerjasama antara Pengembang dan Bank di mana pengembang setuju untuk membeli kembali unit rumah dari konsumen yang merupakan debitur bank pemberi KPR, jika konsumen/debitur tersebut melanggar perjanjian dan tidak mampu membayar angsuran secara berkelanjutan dalam rentang waktu yang

¹⁰ Dominicus Josephus Swanto Tjahjana "Penyelesaian Perkara Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Terhadap debitur Pada Lembaga Perbankan". *Management Studies and Entrepreneurship Journal*, Vol.3 No. 1, (2022). Hal 132-143.

¹¹ Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanian*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hal. 77

telah disepakati.¹² Dalam dasarnya KUHPperdata mengatur bahwa dalam praktik jual beli pemilik semula diberikan hak untuk membeli kembali barang yang telah dijual, seperti yang diatur dalam Pasal 1519 KUHPperdata. Tujuan dari perjanjian pembelian kembali ini adalah untuk memperkuat posisi kreditur serta melindungi kepentingan hukum kreditur terhadap debitur dan pihak ketiga. Dengan syarat membeli kembali, itu menjamin bahwa kreditur akan membayar hutang jika diagunkan di kemudian hari, dipindahkan, atau dibebani dengan hak pihak ketiga.¹³

Namun, karena syarat pembuktian yang sulit dan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tanah dan rumah selalu terjadi dengan akta otentik, membuat lebih sulit bagi debitur dalam suatu keadaan darurat untuk membuktikan bahwa akta tersebut tidak sah. Selain itu, penjual dan debitur seringkali tidak dapat membuktikan bahwa yang sebenarnya terjadi adalah hutang piutang. Oleh karena itu perjanjian hutang piutang tersebut seringkali berada dalam keadaan yang tidak seimbang yang dimana salah satu pihak tidak dapat melaksanakan kehendaknya.

Pada dasarnya klausul berkenaan dengan perjanjian pembelian kembali (*buyback guarantee*) berakar pada asas kebebasan berkontrak sepenuhnya menyerahkan kepada para pihak mengenai isi dan bentuk perjanjian yang akan mereka buat, termasuk kontrak yang mencakup jaminan pembayaran

¹² Tengku Ocvan Randy. "Tinjauan Yuridis Buy Back Guarantee Sebagai Alternatif Terhadap Penyelesaian Debitur Bermasalah Atas Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Pada Bank," Jurnal Ilmu Hukum Prima. Vol. 5 No. 1 (2022). Hal. 95-97 & Hal. 89-107.

¹³ Hendrik Fasco Siregar, Siti Nurwulan dan Frieda Fania, "Kepastian Hukum Payment Guarantee Memitigasi Risiko Kontrak Bank dan Developer", Jurnal Pamator, Vol. 14 No. 1 (2021). Hal. 15-21.

kembali. Istilah *buyback guarantee* biasanya terdapat dalam kontrak jual beli sebelum berkembang di perbankan dan lembaga leasing.¹⁴

Kebutuhan akan rumah yang meningkat memberikan peluang bisnis bagi developer untuk melakukan bisnis di bidang pembangunan perumahan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Namun, banyak orang yang dapat membeli rumah hanya dengan asas tunai sesuai dengan hukum adat. Ini karena Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa hukum tanah nasional bergantung pada hukum adat, sehingga jual beli tanah juga harus dilakukan sesuai dengan hukum adat, yaitu dengan asas terang dan tunai oleh karena itu untuk menghadirkan pemenuhan terhadap kebutuhan perumahan masyarakat yang terus bertambah setiap tahunnya bank menghadirkan sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Bank menawarkan kredit pemilikan rumah (KPR) untuk membantu orang yang tidak memiliki cukup uang untuk membeli rumah. Menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya dikenal sebagai UU Perbankan Perubahan), bank memiliki fungsi sebagai badan usaha untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan memberikan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau dengan bentuk yang lainnya.

¹⁴ Munir Fuady. *Hukum Kontrak* Cetakan ke-4. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), hal. 23

Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (UU Perumahan) mendefinisikan KPR sebagai fasilitas yang disediakan oleh bank dalam pembiayaan untuk memiliki rumah. Ayat ini menyatakan bahwa pemilikan rumah yang dilakukan di atas tanah dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai di atas tanah negara dapat difasilitasi dengan kredit atau pembiayaan pemilikan rumah. Pihak yang terlibat dalam pemberian KPR biasanya terdiri dari developer sebagai penjual, konsumen sebagai pembeli atau debitur pada bank pemberi fasilitas KPR, dan bank sebagai kreditur.

Di dunia pemasaran properti, pengembang sekarang perlu bekerja sama dengan lembaga pembiayaan atau bank untuk membiayai pembeli untuk membeli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Bank menyarankan pengembang untuk membuat perjanjian hak beli kembali karena mereka yakin bahwa pengembang akan lebih memahami sifat dan kemampuan pembeli yang sudah mereka kenal saat mereka memesan rumah.

Ketika konsumen menggunakan fasilitas KPR dari bank yang bersangkutan, bank berharap agar pengembang menjadi penyaring pertama dalam fase memilih debitur. Bagi pengembang sendiri, kerjasama dalam perjanjian beli kembali ini bermanfaat oleh karena selain mempermudah proses pembelian rumah melalui KPR dari bank yang telah bekerja sama, dan mampu meningkatkan reputasi perusahaan pengembang serta, ketika

pengembang harus membiayai pembelian rumah, pengembang dapat memperoleh lebih banyak keuntungan.¹⁵

Untuk melindungi pemberi kredit, bank harus memiliki jaminan dalam memberikan KPR. Setelah AJB selesai, penandatanganan surat kuasa membebani hak tanggungan (SKMHT) atau akta pemberian hak tanggungan (APHT) atas rumah, yang merupakan jaminan antara debitur dan bank. Dengan demikian, rumah yang dibeli oleh konsumen dijamin dengan pengikatan hak tanggungan. Meskipun telah ditandatangani dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Pengakuan Hutang dan Kuasa Menjual oleh Debitur pada saat Akad Kredit, karena pasal 15 ayat 1 UUHT menyatakan bahwa SKMHT tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selain membebaskan Hak Tanggungan serta tidak memuat kuasa substitusi. Dalam kasus ini, pengembang tidak memiliki kuasa pembelian kembali unit rumah yang memiliki kredit macet tidak dapat melakukan pembelian kembali.

Namun, pada kenyataannya, tidak semua AJB dapat dibuat dengan pengikatan sertipikat Hak Tanggungan karena beberapa persyaratan untuk AJB belum terpenuhi. Persyaratan-persyaratan ini termasuk pembayaran pajak-pajak yang telah dilakukan atau sertipikat pecahan dari sertipikat induk belum selesai. sehingga bank tidak membutuhkan jaminan tambahan untuk memberikan kredit. Oleh karena itu, bank dan developer biasanya membuat

¹⁵ Gramiko Kaharap. "Tanggung Jawab Pengembang dalam Akta Payment Guarantee terkait Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah". *Notary Law Journal*. Vol. 2 Issue 3 (2023). Hal. 245-246.

perjanjian *buy back guarantee*. Secara umum, istilah *buy back guarantee* hanya berkembang dalam praktik bisnis dan tidak diatur dalam perundang-undangan. *Guarantee buy back* berasal dari Bahasa Inggris, yang secara harfiah berarti membeli kembali. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa jaminan pembelian kembali adalah jaminan bahwa penjual akan membeli kembali barang yang telah dijual kepada pembeli dalam kasus barang tersebut rusak atau tidak dapat digunakan dengan baik.

Namun, pada kenyataannya, tidak semua AJB dapat dibuat dengan pengikatan sertipikat Hak Tanggungan karena beberapa persyaratan untuk AJB belum terpenuhi. Persyaratan-persyaratan ini termasuk pembayaran pajak-pajak yang telah dilakukan atau sertipikat pecahan dari sertipikat induk belum selesai. sehingga bank tidak membutuhkan jaminan tambahan untuk memberikan kredit. Oleh karena itu, bank dan developer biasanya membuat perjanjian *buy back guarantee*. Secara umum, istilah *buyback guarantee* hanya berkembang dalam praktik bisnis dan tidak diatur dalam perundang-undangan. *Guarantee buy back* berasal dari Bahasa Inggris, yang secara harfiah berarti membeli kembali. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa jaminan pembelian kembali adalah jaminan bahwa penjual akan membeli kembali barang yang telah dijual kepada pembeli dalam kasus barang tersebut rusak atau tidak dapat digunakan dengan baik. Pada penelitian ini penulis akan mengkaji penerapan hukum oleh Putusan Hakim terhadap praktik pembelian Kembali rumah yang dibeli dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh developer sebagaimana

Putusan Nomor 1049 Pdt.G/2020/PN.Sby *jo.* Putusan Nomor 578 K Pdt/2022.

Kronologi kasus berawal dari Rio Nico Mawikere untuk selanjutnya disebut dengan Rio Nico, membeli 1 unit Rumah yang terletak di Grand Embassy Grand Golf – Ritz Golf Residence, Pakuwon Indah Surabaya dari PT. Artisan Surya Kreasi selaku developer sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Nomor 25/AK-PI/9/2016 tanggal 28 September 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Anita Anggawijaya, S.H Notaris di Surabaya. Bahwa berdasarkan PPJB *a quo* harga beli yang disepakati adalah sebesar Rp. 9.700.000.000,00 (Sembilan miliar tujuh ratus juta rupiah) menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank Mandiri sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor R08.SBR/357/KPR/2016 nomer 149 tertanggal 28 September 2016 yang dibuat dihadapan Anita Anggawidjaja, S.H Notaris di Surabaya. Rio Nico telah membayar uang muka sebesar Rp. 1.855.652.174 sehingga menyisakan kewajiban pembayaran total beserta biaya-biaya tambahan lainnya sebesar Rp, 7.422.608.696. Kemudian dikarenakan satu dan lain hal Rio Nico mengalami kesulitan pembayaran sehingga akhirnya Bank Mandiri menerbitkan surat pemberitahuan pengosongan agunan kredit pada tanggal 2 September 2020 beserta keterangan bahwa rumah yang dihuni Rio Nico akan dilakukan *Buyback* oleh PT. Artisan Surya Kreasi selaku developer. Ketentuan mengenai klausul kewajiban *buyback* oleh developer tersebut telah dituangkan kedalam PPJB yang ditandatangani oleh Rio Nico. Atas terbitnya perbuatan hukum

pembelian kembali yang dilakukan oleh developer tersebut Rio Nico kemudian menggugat PT. Artisan Surya Kreasi (Tergugat I) dan PT. Bank Mandiri, Tbk (Tergugat II) karena telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Dalam Putusan ini majelis hakim yang mengadili serta memeriksa perkara memandang bahwa pembelian kembali (buyback guarantee) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II pada hakikatnya harus dipandang sebagai praktik Subrogasi yang diatur didalam KUHPerdara dimana telah memenuhi syarat utama pelaksanaan yaitu debitur telah lebih dulu melakukan wanprestasi sehingga oleh karena wanprestasi tersebut merugikan kreditur maka pihak ketiga diwajibkan menggantikan kedudukan debitur untuk memenuhi prestasi.

1.2 Rumusan Masalah

Dengan mempertimbangkan latar belakang tersebut diatas maka yang menjadi permasalahan pada penelitian ini ialah:

1. Bagaimana perjanjian dengan jaminan pembelian Kembali (*Buyback Guarantee*) oleh developer perumahan pada konsumen dalam jual-beli rumah yang menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ?
2. Bagaimana perjanjian dengan jaminan pembelian Kembali (*buyback guarantee*) dalam Perkara Perdata Nomor 578 K/Pdt/2022 ditinjau dari KUHPerdara ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji permasalahan hukum berkaitan dengan penerapan hukum terhadap praktik pembelian kembali

(*Buyback Guarantee*) oleh developer perumahan dalam jual-beli rumah yang menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam Putusan Perkara Nomor 578 K Pdt/2022 serta merumuskan konsep pemecahan masalah hukum tersebut sebagai upaya dalam pengembangan ilmu hukum kedepan.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum dan dapat dijadikan bahan sumbangan pemikiran untuk dapat digunakan sebagai referensi dan acuan bagi penelitian berikutnya berkaitan tentang praktik pembelian kembali (*Buyback Guarantee*) oleh developer perumahan dalam jual-beli rumah yang menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang baik serta menciptakan kesadaran bagi masyarakat selaku konsumen/pembeli rumah, pihak perbankan selaku kreditur dan developer perumahan selaku pelaku pembangunan terkait praktik pembelian kembali (*Buyback Guarantee*) oleh developer perumahan dalam jual-beli rumah yang menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

1.5 Sistematika Penulisan

Adapun Sistematika Penulisan dalam penelitian berjudul “Pembelian

Kembali (*Buyback Guarantee*) Dalam Penggunaan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Ditinjau Dari Hukum Perdata (Studi Kasus Perkara Putusan Nomor 578 K/Pdt/2022)” ini disusun dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini merupakan pengantar untuk masuk ke dalam permasalahan pokok yang akan dibahas, diawali dengan Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini dipaparkan terkait tinjauan pustaka yang mencakup Tinjauan teori dan Tinjauan konseptual.

BAB III: METODE PENELITIAN

Bab ini merupakan penjelasan dari metode penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini yang mencakup jenis penelitian, jenis data dan teknik analisis data.

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini merupakan penjelasan dari hasil penelitian secara kepustakaan (*library research*) dan pembahasan rumusan masalah.

BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini memuat uraian mengenai kesimpulan dari hasil penelitian serta saran dari hasil analisis yang telah dilakukan.