

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Properti rumah merupakan bentuk investasi yang memiliki nilai ekonomis tinggi sehingga dianggap sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan primer seseorang. Kebutuhan akan rumah yang semakin tinggi memberikan peluang usaha yang besar bagi pihak perusahaan (*Developer*) untuk melakukan kegiatan usaha di bidang pembangunan. Karena memiliki nilai ekonomis yang tinggi, tidak sedikit masyarakat yang membeli properti rumah dengan pembayaran KPR (kredit pemilikan rumah).¹

Bank memberikan fasilitas pembelian rumah secara kredit sesuai dengan fungsi bank sebagaimana ditegaskan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Undang-undang tersebut menyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang melaksanakan kegiatan usahanya dalam menghimpun dana dari masyarakat yang diberikan dalam bentuk simpanan, serta menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya untuk meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan masyarakat.²

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman diantaranya mengatur kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pengertian

¹ Arizaz, “*Mengenal Investasi Properti dan Keuntungannya*” terdapat dalam <https://moota.co/mengenal-investasi-properti-dan-keuntungannya/>, diakses pada 13 Januari 2024

² *Ibid*

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk perolehan rumah. Kemudahan dan bantuan pembangunan serta perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah diantaranya dapat berupa subsidi perolehan rumah yang diaplikasikan dalam subsidi suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit atau pembiayaan untuk perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).³

Bank sebagai pihak kreditor dalam memberikan fasilitas KPR harus memiliki jaminan sebagai perwujudan dari perlindungan hukum. KPR diberikan dengan prosedur konsumen membeli rumah melalui pihak *developer* dengan menyerahkan pembayaran uang muka (*down payment*) terlebih dahulu sebesar 10% (sepuluh persen) hingga 30% (tiga puluh persen) dari harga rumah sebelum mengajukan KPR kepada bank. Kemudian setelah pihak bank menyetujui untuk diberikan KPR maka konsumen dengan pengembang menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan kuasa atas hak perjanjian pengikatan jual beli dimaksud dalam kondisi belum dapat dilakukan Akta Jual Beli (AJB) sehingga apabila nantinya telah dilakukan AJB maka PPJB ditingkatkan dengan AJB yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁴

³ Hasil wawancara dengan Notaris PPAT Anik Setiarini, pada 18 Desember 2024

⁴ *Ibid*

Suatu perjanjian yang telah lahir dan sah akan muncul sebuah prestasi. Pasal 1324 KUHPerdara dijelaskan terkait pengertian prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitor dalam setiap perikatan yaitu berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Pemenuhan sebuah prestasi memiliki hubungan antar kedua pihak, pihak pertama menuntut sesuatu dari pihak lain dan pihak yang lain memiliki kewajiban untuk memberikan sesuatu yang telah diperjanjikan.⁵

Istilah *buy back guarantee* sendiri berasal dari Bahasa Inggris yang diartikan sebagai membeli kembali. Dengan demikian, dapat diketahui bahwa *buy back guarantee* adalah jaminan membeli kembali barang yang sudah dijual oleh pihak penjual kepada pihak pembeli apabila barang tersebut rusak atau tidak dapat digunakan sebagaimana seharusnya selama masa garansi.⁶ Jika ditelusuri lebih lanjut tidak ada literatur yang menjelaskan mengenai kapan istilah *buy back guarantee* digunakan untuk pertama kali sebagai jaminan *developer* atas kredit yang diperoleh konsumen secara kredit dalam perjanjian fasilitas KPR di Indonesia.⁷

Perjanjian *buy back guarantee* jika ditinjau dari hukum jaminan di Indonesia khususnya di dalam KUHPerdara tercantum beberapa ketentuan yang dapat digolongkan sebagai hukum jaminan. Hukum jaminan di dalam

⁵ Neng Yani Nurhayani, "*Hukum Perdata*", Cet.3, CV. Pustaka Setia, Jawa Barat, 2020, hlm. 78

⁶ Hendrik Fasco Siregar, Siti Nurwulan, dan Frieda Fania, "Kepuasan Hukum Payment Guarantee Memitigasi Risiko Kontrak Bank dan *Developer*", *Jurnal Pamator*, Vol. 14, No. 1, 2021, hlm. 15

⁷ Ayu Mega Rakhmawati, "Keabsahan *Buy Back Guarantee* Dalam Pembelian Rumah Melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah", *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 11, No. 8, 2023, hlm. 1781

ketentuan KUHPdata sebagaimana yang terdapat dalam Buku Kedua yang mengatur terkait prinsip-prinsip hukum jaminan, lembaga-lembaga jaminan (Gadai dan Hipotek) dan pada Buku Ketiga yang mengatur tentang penanggungan utang.⁸ Praktik di dalam bank khususnya dalam proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR), perjanjian *buy back guarantee* merupakan sebuah strategi hukum yang ditempuh oleh bank supaya bank terhindar dari risiko kredit dan risiko hukum. Terdapat beberapa kondisi khusus ketika bank menggunakan perjanjian *buy back guarantee* kepada pihak ketiga (*developer*), antara lain saat perjanjian kredit antara debitur dan kreditor dengan jaminan kebendaan yang belum bisa dilakukan proses pengikatan jaminan.⁹

Berkaitan mengenai masa berlakunya *buy back guarantee*, selama bangunan rumah sejahtera¹⁰ belum selesai 100%, Izin Membangun Bangunan (IMB), Akta Jual Beli (AJB), APHT, dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) belum ada dan diserahkan kepada pihak bank, maka *developer* bertanggung jawab dan mengikatkan diri sebagai penjamin atas pembayaran seluruh jumlah uang yang terutang oleh debitur kepada bank. *Buy back guarantee* akan berakhir jika seluruh syarat dan dokumen tersebut telah diterima oleh

⁸ Gramiko Kaharap, “Tanggung Jawab Pengembang dalam Akta *Payment Guarantee* terkait Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah, *Notary of Law Journal*, Vol. 2, 2023, hlm. 245

⁹ Ayu Mega Rakhmawati, “Keabsahan *Buy Back Guarantee* Dalam Pembelian Rumah Melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah”, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 11 No. 8, 2023, hlm. 1781

¹⁰ Rumah Sejahtera adalah program bantuan untuk rakyat menengah / menengah kebawah yang mencakup rehabilitasi rumah serta bantuan komplementaritas agar rumah layak huni sebagai tempat tinggal atau tempat usaha.

bank atau Notaris rekanan bank.¹¹ Secara normatif, *buy back guarantee* tidak diatur secara eksplisit dalam perundang-undangan melainkan hal tersebut tumbuh dan berkembang dalam praktik bisnis sebagai bentuk jaminan perlindungan.¹²

Jaminan dikelompokkan menjadi dua golongan, yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan.¹³ Secara hukum, jaminan berfungsi untuk mengikat utang, oleh karena itu jaminan merupakan sarana perlindungan bagi para Kreditor yaitu berupa kepastian akan pelunasan utang Debitor atau penjamin Debitor, jaminan kebendaan dan jaminan perorangan timbul dari perjanjian yang bertujuan menjamin kepastian hukum bagi Kreditor atas pelaksanaan suatu prestasi sebagaimana telah diperjanjikan oleh Debitor atau pihak ketiga.¹⁴ Perjanjian menjadi salah satu instrumen mitigasi risiko yang dilakukan oleh bank dalam pemberian fasilitas KPR sejahtera yaitu Perjanjian Penjaminan.¹⁵

Jika dilihat dari implementasinya maka *buy back guarantee* berlaku sebagai bentuk jaminan atas produk yang dijual oleh pelaku usaha (*developer*)

¹¹ Luh Made Asri dwi Lestari dan Putu Tuni Cakabawa Landra, 2019, “Pengaturan *Buy Back Guarantee* Sebagai Jaminan Terkait Prinsip Kehatihatian Bank Dalam Kredit Pemilikan Rumah Bagi *Developer*”, *Jurnal Krtha Semaya*, No. 3, Vol. VII, hal.

¹² Nadiyah Syafiqah, Antarin Prasanthi Sigit, “Eksistensi Perjanjian *Buy Back Guarantee* dalam Pembelian Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR)”, *Journal UNES Law Review*, Vol. 6, No. 2, 20 November 2023, hlm. 4470

¹³ Muhammad Djumanha, “*Hukum Perbankan di Indonesia*”, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 180

¹⁴ 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, hlm. 15

¹⁵ Nur Intan Yuniati, Ambar Budhisulistiyawati, “Efektivitas Jaminan Perorangan (Personal Guarantee) Dalam Menunjang Penyelesaian Kredit Bermasalah di Bank BRI Cabang Surakarta dan Bank Bni Syariah Cabang Surakarta”, *Jurnal Universitas Sebelas Maret*, Vol. VIII, No. 1, 2020, hlm. 112

yang diberikan kepada konsumen yang menyatakan kesediaan pelaku usaha untuk membeli kembali properti bila ditemukan kondisi-kondisi tertentu.¹⁶

Buy back guarantee yang merupakan produk *accessoir* sebagai jaminan terkait prinsip kehati-hatian bank dalam Kredit Pemilikan Rumah. Isu hukum dalam *buy back guarantee* semakin menarik untuk dikaji, ketika *buy back guarantee* tidak sekedar sebagai jaminan penjual atas barang yang diperjual belikan ataupun strategi pelaku bisnis guna menambah modal, namun berubah fungsinya menjadi jaminan pelunasan hutang pihak debitor kepada kreditor yang semakin marak digunakan dalam praktik lembaga perbankan maupun lembaga pembiayaan lainnya.¹⁷ Hal ini akan memberikan dampak implikasi pada legalitas suatu dasar peraturan, hubungan hukum antara Debitor, Kreditor, dan Pihak Ketiga serta perlindungan hukum bagi semua pihak dalam perjanjian *buy back guarantee*.¹⁸

Konstruksi hubungan para pihak dalam *buy back guarantee* adalah pihak bank, pihak *developer*, dan pihak nasabah/pembeli. Para pihak tersebut memiliki peran masing-masing dalam memenuhi hak dan kewajibannya.¹⁹ Pihak bank merupakan sebuah lembaga sebagai sarana yang mempunyai

¹⁶ J. Satrio, “*Hukum Jaminan, , Hak-Hak Jaminan Pribadi: Tentang Perjanjian Penanggungan dan Perikatan Tanggung Menanggung*”, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1996, hlm. 12

¹⁷ Hendrik Frasco Siregar, Siti Nurwulan, dan Frieda Fania, ‘Kepastian Hukum Payment Guarantee Memitigasi Risiko kontrak Bank dan *Developer*’, *Jurnal Pamator*, Vol.14, No. 1, 2021, hlm. 15.

¹⁸ Retno Wahyurini Dominika, “Perjanjian Beli Kembali (*Buy Back Guarantee*) Antara Pengembang dan Bank Dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet”, *Jurnal Transparansi Hukum*, Vol. 1, No. 1, 2018, hlm. 57.

¹⁹ Alicia Qatrunnada, Siti Malikhatus Badriyah, Rahandy Rizki Prananda, “Analisis *Buy Back Guarantee* Dalam Perjanjian Antar Bank Dengan *Developer* Pada Kredit Pemilikan Rumah”, *Diponegoro Law Journal*, vol. 13, No. 2, 2024, hlm. 15.

peran strategis dalam pengadaan dana, dalam bentuk pemenuhan kebutuhan dana dalam kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang atau fasilitas kredit melalui bank. Hubungan hukum antara bank dengan nasabah (dalam hal ini pembeli) didasarkan pada suatu kepercayaan (*fiduciary relationship*) yang diikat di dalam suatu perjanjian atau kontrak. Bentuk perjanjian antara bank dengan nasabah umumnya sudah diwujudkan dalam bentuk kontrak standar (*standardized relationship*). Sesuai dengan hakikat kontrak, dalam hal ini para pihak yaitu bank dan nasabah mempunyai hak dan kewajiban dalam mengadakan hubungan hukum yang dimaksud.²⁰

Setiap bank pelaksana KPR dalam Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Rumah Sejahtera dengan *developer* mensyaratkan adanya retensi.²¹ Retensi sendiri memiliki pengertian jumlah termin (*billing*) yang belum dibayarkan atau ditahan hingga pemenuhan kondisi yang ditentukan dalam kontrak untuk pembayaran jumlah tersebut.²² Bank mensyaratkan retensi dana sebesar 5%-15% dari plafon KPR yang akan ditahan di rekening *escrow developer* sampai dengan rumah, IMB, sertifikat kepemilikan rumah dan pengikatan jaminan selesai. Namun, seringkali dana retensi tidak memenuhi untuk menyelesaikan seluruh kewajiban debitor (pokok pinjaman, bunga, tunggakan bunga, dan

²⁰ Try Widiyono, 2006, “*Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan di Indonesia Simpan, Jasa, & Kredit*”, Gahlia Indonesia, Jakarta, hlm. 13, diakses pada 4 Desember 2024 pukul 11.53 WIB.

²¹ Tengku Ocvan Randy, “Tinjauan Yuridis *Buy Back Guarantee* Sebagai Alternatif Terhadap Penyelesaian Debitor Bermasalah Atas Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Pada Bank”, *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, Vol. 5, No. 1, 1 April 2022, hlm. 8.

²² Mandar Trisno Hadisaputra, “3 Hal Penting yang Mungkin Belum Anda Ketahui Tentang Retensi”, Makassar, 2020, terdapat dalam <https://bppk.kemenkeu.go.id/balai-diklat-keuangan-makassar/berita/3-hal-penting-yang-mungkin-belum-anda-ketahui-tentang-retensi-675133>, diakses pada 23 Desember 2024

denda) KPR yang macet atau wanprestasi, sehingga pada umumnya bank meminta kepada pihak *developer* untuk menalangi/menutupi tunggakan angsuran debitor terlebih dahulu sehingga kolektibilitas kredit menjadi lancar kembali dan pihak *developer* memiliki kesempatan untuk mencari pembeli atas agunan rumah tersebut.²³

Berdasarkan hasil pra riset wawancara dengan Arif Affendi selaku pimpinan PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk cabang Yogyakarta, ditemukan data adanya kasus wanprestasi dari pihak debitor (nasabah / pembeli rumah) karena mengalami kredit macet dan tidak melanjutkan kewajiban membayar angsuran. Dalam kondisi seperti ini, pihak *developer* seharusnya segera mencari calon pembeli atas agunan rumah sejahtera/rumah subsidi tersebut (*take over*) atau pihak *developer* perumahan harus melunasi/membayar sisa pokok utang debitor kepada bank.²⁴

Perjanjian Kerjasama Operasional antara Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDP) mengatur bahwa rumah sejahtera tidak dapat dibiayai dengan KPR Sejahtera untuk kedua kalinya karena persyaratan dari Kementerian PUPR bahwa rumah sejahtera tersebut harus dalam kondisi baru dan rumah belum pernah didaftarkan untuk meminta realisasi KPR Sejahtera ke Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDP) Kementerian PUPR melalui Aplikasi Sistem Informasi KPR Sejahtera (SIKasep).²⁵

²³ Hasil Wawancara dengan Arif Affendi Pimpinan Bank Tabungan Negara Cabang Yogyakarta, 4 November 2024

²⁴ *Ibid.*

²⁵ Diatur dalam Perjanjian Kerjasama Operasional antara Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDP) Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia dengan Bank Pelaksana tentang Penyaluran Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan

Developer harus bersedia menalangi seluruh tunggakan debitor yang telah wanprestasi dan tidak boleh menggunakan dana retensi pada rekening *escrow developer* dengan tujuan menjaga hubungan dengan bank supaya keberlanjutan pembiayaan rumah sejahtera yang diajukan oleh *developer* dan konsumen ajukan ke bank dapat tetap berjalan.²⁶ *Developer X* tidak menjalankan perjanjian dengan tidak melaksanakan *buy back guarantee* sehingga memberikan dampak bagi pihak PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk cabang Yogyakarta yaitu tantangan likuiditas, properti yang terlibat dalam *buy back guarantee* memberikan pengaruh terhadap aliran kas atau cadangan yang ada. Properti yang tidak terjual atau dibeli kembali oleh *developer* menghambat kemampuan bank untuk memanfaatkan dana tersebut di sektor lain.²⁷

Berdasarkan penjelasan serta kasus di atas, maka penelitian ini akan mengangkat judul “***Buy Back Guarantee Guna Perlindungan Hukum Bagi Pihak Bank Sebagai Pendukung Jaminan dalam Kredit Pemilikan Rumah***”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang dapat ditarik adalah:

Perumahan (FLPP) melalui Kredit / Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera / Rumah Sejahtera Syariah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

²⁶ Hasil Wawancara dengan Arif Affendi Pimpinan Bank Tabungan Negara Cabang Yogyakarta, 4 November 2024.

²⁷ *Ibid.*

1. Apa dampak yang akan diterima oleh bank apabila developer tidak melaksanakan perjanjian *buy back guarantee* ?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh bank terhadap perbuatan developer yang tidak melaksanakan *buy back guarantee*?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis dampak yang akan diterima oleh bank apabila developer tidak melaksanakan perjanjian *buy back guarantee*.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya hukum yang dapat dilakukan oleh bank terhadap perbuatan developer yang tidak melaksanakan *buy back guarantee*.

D. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan pengamatan, penelitian dengan judul tentang *Buy Back Guarantee* guna Perlindungan Hukum Bagi Pihak Bank Sebagai Pendukung Jaminan Dalam Kredit Pemilikan Rumah sampai saat ini belum pernah ada. Akan tetapi apabila ternyata pernah dilaksanakan penelitian yang sama atau sejenis, maka penelitian ini diharapkan dapat saling melengkapi. Adapun hasil penelitian yang berkaitan dengan judul dalam penelitian ini, antara lain:

No.	Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Muhammad Arya Azzurba, 2020, Skripsi, Universitas Hasanuddin	Kedudukan <i>Buy Back Guarantee</i> Dalam Perjanjian Kredit Konstruksi	Menganalisa perjanjian <i>buy back guarantee</i> dalam perspektif hukum perdata sebagai pengaturan hukum	Menganalisis perjanjian <i>buy back guarantee</i> ditinjau dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011

			<p>jaminan yang terdapat dalam Buku KUHPerdato, serta asas-asas bagi setiap orang untuk mengadakan perjanjian dengan siapa saja, bagaimana bentuk dan isinya, serta apa saja yang diperjanjikan.</p>	<p>tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman serta menganalisis perjanjian <i>buy back guarantee</i> untuk pembelian rumah sejahtera/rumah subsidi dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah sesuai dengan peraturan dalam Undang-Undang dan hukum perdata. Sedangkan penelitian ini menganalisis perjanjian <i>buy back guarantee</i> untuk perlindungan bagi pembelian rumah dengan sistem kredit pemilikan rumah baik subsidi maupun non subsidi.</p>
2.	Ni Kadek Devi Kusumayanti, 2022, Skripsi, Poli Teknik Negeri Bali	Analisa Efektivitas Penanganan Kredit Bermasalah Pada Kredit KPR Bank BRI Cabang Denpasar di Masa Pandemi Covid-19	Menganalisa penanganan kredit bermasalah pada kredit KPR, risiko yang dihadapi oleh pihak bank sebagai penyedia kredit KPR properti rumah, dan pengaturan terkait prinsip	Menganalisis terkait perjanjian subrogasi sebagai bentuk kepastian hukum bagi pihak <i>developer</i> serta upaya yang dapat dilakukan oleh

			kehati-hatian pihak bank yang diformulasikan dalam 4P dan 5C.	<i>developer</i> apabila pihak debitor tidak menjalankan kewajiban sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian. Sedangkan penelitian ini membahas terkait tanggung jawab <i>developer</i> kepada bank dan nasabah dalam perjanjian kredit pemilikan rumah dengan <i>buy back guarantee</i> .
3.	Dayan Panaya, 2022, Tesis, Universitas Islam Sultan Agung	Perlindungan Hukum Bagi Pihak Perbankan Melalui Perjanjian <i>Buy Back Guarantee</i> Sebagai Pendukung Jaminan Pembelian Rumah Dengan Sistem Kredit Pemilikan Rumah	Menganalisa kepastian perlindungan hukum dalam melakukan sebuah kontrak, tinjauan umum konsepsi islam tentang jaminan kredit pemilikan rumah baik rumah subsidi maupun non subsidi, serta kedudukan subjek hukum	Menganalisis kedudukan hukum perjanjian <i>buy back guarantee</i> sebagai jaminan pembelian rumah melalui sistem kredit pemilikan rumah serta perlindungan hukum perbankan melalui pihak ketiga dengan prosedur yang sesuai syariat hukum islam yang berlaku.

				<p>Sedangkan penelitian ini menganalisis tentang kekuatan hukum perjanjian <i>buy back guarantee</i> guna memberikan perlindungan hukum bagi pihak perbankan sebagai pendukung jaminan pembelian properti rumah melalui sistem kredit pemilikan rumah.</p>
4.	<p>Dinda Karnia Putri, 2024, Skripsi, Universitas, Katolik Parahyangan</p>	<p>Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank BPD DIY Syariah Cabang Krapyak Yogyakarta</p>	<p>Menganalisa berbagai faktor penyebab nasabah atau debitur yang mengalami kredit macet, menganalisa strategi yang dapat dilakukan oleh bank untuk penanganan pembiayaan kredit bermasalah</p>	<p>Menganalisis jenis produk pembiayaan, strategi penyelesaian pembiayaan kredit bermasalah, dan risiko pembiayaan bermasalah. Sedangkan penelitian ini dilakukan dengan menganalisis perlindungan hukum bagi pihak bank dalam perjanjian <i>buy back guarantee</i></p>

				dengan <i>developer</i> serta kekuatan perjanjian bagi pihak bank terhadap nasabah atau debitor yang cidera janji dalam kredit pembelian rumah.
5.	Brilliant Farrel Gunawan, 2024, Skripsi, Universitas Islam Indonesia	Analisa Yuridis Akibat Hukum Developer Yang Tidak Melakukan <i>Buy Back Guarantee</i> dan Developer Pailit	Menganalisa prinsip kehati-hatian bagi pihak bank dalam memberikan fasilitas kredit pemilikan rumah kepada nasabah / debitor serta unsur-unsur dalam perbuatan wanprestasi	Menganalisis perlindungan hukum bagi pihak konsumen akibat <i>developer</i> yang pailit serta akibat hukum dari tindakan pihak <i>developer</i> yang tidak menjalankan <i>buy back guarantee</i> . Sedangkan dalam penelitian ini menganalisis perlindungan hukum bagi pihak perbankan terhadap perbuatan <i>developer</i> / pengembang yang tidak menjalankan ketentuan <i>buy back guarantee</i> serta kekuatan hukum

				perjanjian <i>buy back guarantee</i> .
--	--	--	--	--

Berdasarkan hasil penelusuran dari penelitian-penelitian sebelumnya didapat persamaan mengenai kedudukan *buy back guarantee* dalam perspektif hukum perdata sebagai peraturan hukum jaminan yang terdapat dalam buku KUHPperdata. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah kasus *buy back guarantee* dalam penelitian ini mendalami terkait kekuatan perjanjian *buy back guarantee* serta perlindungan hukumnya. Berdasarkan persamaan dan perbedaan tersebut menunjukkan bahwa penelitian ini adalah orisinal.

E. Tinjauan Pustaka

1. Perjanjian

Menurut KUHPperdata perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.²⁸ Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam perjanjian tersebut. Rumusan Pasal 1313 KUHPperdata menegaskan bahwa perjanjian menimbulkan akibat bahwa seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain.²⁹

²⁸ Ratna Artha Windari, "*Hukum Perjanjian*", Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm. 2.

²⁹ Komar Andasmita, "*Notaris II Contoh Akta Autentik dan Penjelasannya*", Cet.2, Bandung, 1990, hlm. 430

Suatu perjanjian di dalamnya harus memenuhi syarat sah perjanjian. Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, diantaranya:³⁰

a. Kesepakatan Para Pihak

Perjanjian harus berisi persetujuan atau kesepakatan para pihak yang melaksanakan perjanjian. Para pihak yang melakukan perjanjian tidak boleh ada paksaan atau tekanan, perjanjian harus dilaksanakan berdasarkan kehendak sendiri.

b. Kecakapan Para Pihak

Pasal 1330 KUHPerdara menyebutkan seseorang yang tidak cakap dalam membuat perjanjian adalah:

- 1) Anak yang belum dewasa
- 2) Orang dibawah pengampuan
- 3) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu dalam syarat perjanjian agar dinyatakan sah adalah prestasi misalnya berbuat sesuatu, memberikan sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu seperti yang disebutkan Pasal 1234 KUHPerdara.

³⁰ Dian Samudra & Ujung Hibar, “Studi Komparasi Sahnya Perjanjian Antara Pasal 1320 KUHPerdara Dengan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan”, *Jurnal Res Justisia*, Vol.1, No. 1, 2021

d. Sebab yang Halal

Suatu sebab terlarang menurut Pasal 1337 KUHPerdara adalah sesuatu yang dilarang oleh undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

2. Wanprestasi

Wanprestasi merupakan suatu bentuk tindakan ingkar janji bilamana dalam sebuah perjanjian terdapat suatu kewajiban yang tidak dilaksanakan prestasinya oleh salah satu pihak. Wanprestasi dianggap sebagai syarat batal dalam suatu perjanjian sehingga pihak yang merasa dirugikan karena salah satu pihak wanprestasi dapat menuntut pembatalan perjanjian.³¹

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengandung unsur bahwa wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak dilaksanakannya suatu prestasi oleh salah satu pihak. Akibat yang ditimbulkan dari wanprestasi adalah kerugian, sehingga menimbulkan akibat hukum antara lain ³²:

- a. Membayar kerugian (ganti rugi)
- b. Pembatalan perjanjian
- c. Peralihan risiko
- d. Membayar biaya perkara jika sampai pada pengadilan

3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah pembelian unit rumah baik tapak maupun susun yang diterbitkan oleh kreditor yang dibayar dengan cara

³¹ Wirjono Prodjodikoro, “*Azas-Azas Hukum Perjanjian*”, Mandar Maju, Bandung, 2018, hlm. 164.

³² Hasil wawancara dengan Arif Affendi Pimpinan Bank Tabungan Negara Cabang Yogyakarta pada 4 November 2024

diangsur.³³ Banyak orang yang ingin memiliki rumah namun tidak semua orang memiliki kemampuan untuk membeli rumah dengan pembayaran *cash*. Menilik dari kendala tersebut, melahirkan jenis pembayaran yang dapat menunjang banyak orang untuk dapat memiliki rumah.³⁴

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terbagi jenisnya menjadi 2 (dua), yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) non subsidi. Kredit Pemilikan Rumah Subsidi adalah suatu bentuk kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka penyediaan fasilitas perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan adalah berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah.³⁵

Kredit subsidi diatur secara khusus oleh Pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas kredit. Secara garis besar Batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan debitor dan maksimum kredit yang diberikan.³⁶ Selanjutnya adalah Kredit Pemilikan Rumah Non Subsidi adalah KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ini dibuat ketetapannya oleh pihak bank, sehingga putusan besarnya kredit maupun

³³ Andikasalwisani, "Kredit Pemilikan Rumah Jadi Solusi Tepat Untuk Membeli Rumah", 20021, terdapat dalam <https://universalbpr.co.id/blog/kredit-pemilikan-rumah/>, diakses pada 14 Desember 2024

³⁴ Mansur Azis, Gista Neli Mariskha, "Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Untuk Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah", *Journal of Economics and Business Research*, 2023, Vol. 3 No. 1

³⁵ Hasil wawancara dengan Arif Affendi Pimpinan Bank Tabungan Negara Cabang Yogyakarta pada 4 November 2024

³⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2022

suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan aturan bank yang bersangkutan.³⁷

4. Jaminan

Jaminan adalah aset atau barang-barang berharga milik pihak penjamin (debitor) yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman (kreditor) sebagai jaminan atas pinjaman yang diberikan, jika peminjam tidak dapat memenuhi prestasinya untuk mengembalikan pinjaman tersebut.³⁸ Jaminan diartikan sebagai sesuatu yang diberikan kepada pemberi pinjaman (kreditor) untuk memberikan keyakinan bahwa penerima pinjaman (debitor) akan memenuhi prestasi yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perjanjian.³⁹

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1131 telah mengatur secara spesifik terkait jaminan. Pasal 1131 KUHPerdata menyatakan “*Segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan ada , menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitor itu*”.⁴⁰ Pasal 1131 KUHPerdata menentukan bahwa segala harta kekayaan seseorang otomatis akan menjadi jaminan atas utang yang telah dibuat baik benda yang sudah ada maupun belum ada. Risiko yang terkandung dalam pembelian properti rumah menggunakan sistem Kredit

³⁷ Otoritas Jasa Keuangan, “*Kredit Pemilikan Rumah*”, terdapat dalam <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47>, diakses pada 16 November 2024 pukul 22.55 WIB

³⁸ Terdapat dalam <https://sik//apiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47>, diakses pada 17 November 2024 pukul 00.12 WIB.

³⁹ Ashibly, “*Buku Ajar Hukum Jaminan*”, Graha Ilmu, Bengkulu, 2018, hlm. 29

⁴⁰ Tim Hukum Online, “*Pengertian Wanprestasi, Akibat, dan Cara Menyelesaikannya*”, terdapat dalam www.hukumonline.com, diakses pada 13 Maret 2025 pukul 15.50 WIB

Pemilikan Rumah menjadi dasar pengaturan terkait jaminan kredit oleh bank.⁴¹

5. *Buy Back Guarantee*

Buy back guarantee adalah fasilitas perlindungan konsumen yang berisi jaminan penjual harus membeli kembali objek yang telah dijual.⁴² *Buy back guarantee* dilaksanakan bilamana ditemukan hal-hal yang tidak sesuai dengan perjanjian kedua belah pihak. Manfaat yang dapat didapat dari fasilitas garansi pembelian ini antara lain:⁴³

a. Manfaat untuk bank penyalur Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Dengan adanya fasilitas *buy back guarantee*, bank pemberi fasilitas KPR mendapat manfaat sebagai berikut:

- 1) Terhindar dari risiko kredit dan hukum
- 2) Melindungi debitor dari *developer* / pengembang yang memiliki tidak memiliki iktikad baik
- 3) Melancarkan proses KPR

b. Manfaat bagi Pembeli Properti

Konsumen jelas diuntungkan dengan adanya *buy back guarantee*, keuntungan yang didapat oleh konsumen adalah:

⁴¹ *Ibid*

⁴² Ayu Mega Rakhmawati, “Keabsahan *Buy Back Guarantee* Dalam Pembelian Rumah Melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah”, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 11, No. 8, 2023, hlm. 1781

⁴³ Tengku Ocvan Randy, “Tinjauan Yuridis *Buy Back Guarantee* Sebagai Alternatif Terhadap Penyelesaian Debitor Bermasalah Atas Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Pada Bank”, *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, Vol. 5, No. 1, 2022, hlm. 95-97

- 1) Konsumen dapat menjual kembali apabila kondisi rumah yang ditransaksikan kondisinya tidak sesuai dengan yang dijanjikan oleh pihak *developer* / pengembang
 - 2) Konsumen juga dapat menjual rumah kembali jika terjadi masalah pembayaran KPR sebelum proses Akad Jual Beli (AJB)
- c. Manfaat untuk Pengembang / *Developer*

Buy back guarantee dapat memberikan manfaat bagi Pengembang / *Developer*, diantaranya:

- 1) Meningkatkan kepercayaan pembeli

Perjanjian *Buy back guarantee* dalam kedudukannya sebagai alternatif Lembaga penjamin memiliki kelebihan dan kelemahan, namun bagi pihak penjamin, perjanjian *Buy back guarantee* merupakan tindakan *over confidence* dan *over collateral* lembaga perbankan, oleh karena itu penggunaan akta jaminan membeli kembali, dilakukan pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek barang / benda jaminan. Perjanjian *Buy back guarantee* tidak memiliki kekuatan eksekutorial sehingga iktikad baik (*good faith*) para pihak dalam melaksanakan isi atau klausa akta sangat menentukan maksud diadakannya lembaga penjaminan tersebut sebagai alternatif penjaminan.⁴⁴

⁴⁴ Tengku Ocvan Randy, “Tinjauan Yuridis Buy Back Guarantee Sebagai Alternatif Terhadap Penyelesaian Debitor Bermasalah Atas Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Pada Bank”, *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, Vol. 5 No. 1, 2022

Pengaturan *Buy Back Guarantee* sebagai jaminan terkait prinsip kehati-hatian bank dalam kredit pemilikan rumah merupakan faktor pendukung untuk menghindari kredit bermasalah. *Buy Back Guarantee* adalah bentuk perjanjian antara bank dengan *developer* terkait jaminan dalam Kredit Pemilikan Rumah bagi *developer*. Ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (Undang-Undang Perbankan) berisi aturan bahwa dalam penyaluran kredit bank harus didasari keyakinan terhadap debitor yang dalam ketentuan keyakinan ini berkaitan dengan adanya jaminan kredit, serta Pasal 11 Undang-Undang Perbankan ditetapkan ketentuan pemberian jaminan oleh Bank Indonesia.⁴⁵

6. Bank

Bank adalah suatu lembaga keuangan intermediasi yang umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, memberikan fasilitas pinjaman uang, dan mengeluarkan surat sanggup bayar.⁴⁶ Berdasarkan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat berbentuk simpanan serta menyalurkan

⁴⁵ Luh Made Asri Dewi Lestari, Putu Tuni Cakabawa Landra, "Pengaturan *Buy Back Guarantee* Sebagai jaminan Terkait Prinsip Kehati-Hatian Bank Dalam Kredit Pemilikan Rumah Bagi Developer", *Jurnal Kartha Samaya*, No. 3, Vol. VII, 2020.

⁴⁶ Faturrahman Djamil, "*Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*", Jakarta, Modern English Press, 1999, hlm. 199.

kepada masyarakat berbentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak.⁴⁷

Sebutan bank diberikan apabila bank menjalankan kegiatan usaha secara konvensional berdasarkan prinsip konvensional atau prinsip syariah dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Perbankan merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat berbentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dengan tujuan meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak. Kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dilakukan dalam wujud simpanan giro, tabungan, dan deposito.⁴⁸

F. Definisi Operasional

Definisi operasional digunakan untuk memberikan penjelasan serta batasan dalam pengerjaan penelitian, maka berikut definisi operasional sebagai cakupan mengenai penelitian ini yang dijelaskan sebagai berikut:

1. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana seseorang berjanji, atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.⁴⁹ Hubungan antara kedua pihak yang melakukan perjanjian melahirkan akibat suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas sebuah prestasi.

⁴⁷ Rosyda, "Pengertian Bank: Fungsi dan Jenis-Jenis Bank di Indonesia", terdapat dalam <https://www.gramedia.com/literasi/perbedaan-pembangunan-ekonomi-dan-pertumbuhan-ekonomi/>, diakses pada 24 Desember 2024

⁴⁸ Pandu Akram, "*Hukum Perbankan: Pengertian, Ruang Lingkup, Prinsip, Fungsi, dan Tujuannya*", terdapat dalam <https://www.gramedia.com/literasi/hukum-perbankan/?srsltid=AfmBOoot2oSC9T0AFkYgoF63DAthfdAU-s8fpNmgX58gk1cOJZ7roVPi>, diakses pada 16 November pukul 21.29 WIB.

⁴⁹ Djumadi, "*Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*", PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 2.

2. *Buy back guarantee* adalah penjaminan atas pembelian kembali unit rumah yang dibeli oleh konsumen, yang di dalam praktik karena adanya hubungan hukum utang-piutang antara bank dan debitor KPR. Proses pembelian rumah biasanya berlangsung empat hingga lima bulan, meskipun durasinya dapat bervariasi tergantung pada pemberi pinjaman, keadaan pasar perumahan lokal, dan faktor lainnya.⁵⁰
3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak perbankan kepada nasabah / debitor yang akan membeli properti rumah baik subsidi maupun non subsidi.⁵¹
4. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perjanjian.⁵²
5. Bank adalah suatu lembaga keuangan intermediasi yang umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, memberikan fasilitas pinjaman uang, dan mengeluarkan surat sanggup bayar. Berdasarkan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat berbentuk simpanan serta

⁵⁰ Martin Christensen, “*Apa Itu Buy Back Guarantee?, Pengertian, Cara Kerja, dan Contoh*”, 5 september 2022, terdapat dalam <https://p2pmarketdata-com.translate.google/articles/what-is-buyback-guarantee/? x tr sl=en& x tr tl=id& x tr hl=id& x tr pto=tc>, diakses pada 17 Maret 2025.

⁵¹ Musdalifah, Nurida Isnaeni, Paulina Lubis, “Analisis Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah”, *Journal of Islamic Economic and Finance*, Vol. 4, No. 1, 2023, hlm. 52.

⁵² Sonij, “*Asas-Asas dalam Hukum Jaminan*”, 3 Desember 2024, terdapat dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-asas-dalam-hukum-jaminan-lt674f890d16378/>, diakses pada 18 Maret 2025.

menyalurkan kepada masyarakat berbentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak.⁵³

G. Metode Penelitian

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam menyusun skripsi ini diuraikan lebih rinci sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif. Jenis penelitian normatif merupakan penelitian yang mengkaji berbagai sumber data sekunder . Konsep penelitian tersebut merupakan suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menghubungkan suatu peristiwa hukum dengan sumber bahan hukum primer dan sekunder yang akan digunakan sepanjang penelitian.⁵⁴

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan konseptual dan peraturan perundang-undangan. Pendekatan konseptual adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan peraturan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan mendalami seluruh

⁵³ Faturrahman Djamil, "*Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*", Jakarta, Modern English Press, 1999, hlm. 199.

⁵⁴ Wiwik Sri Widiarty., "*Metode Penelitian Hukum*", Publika Global Media, Yogyakarta, 2024, hlm. 159.

undang-undang beserta regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti⁵⁵

3. Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini berupa perjanjian *buy back guarantee* antara PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk Cabang Yogyakarta dengan Developer PT. TPS serta Peraturan PUPR (Dinas Pekerja Umum dan Penataan Ruang) No. 21/PRT/M/2016 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

4. Bahan Hukum Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif maka digunakan bahan hukum, yaitu:

a. Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat.⁵⁶ Bahan Hukum Primer dalam penelitian ini terdiri dari:

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata..
- 3) Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan jo Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

⁵⁵ Annisa Fianni Sismi, "Menelaah 5 Macam Pendekatan dalam Penelitian Hukum", terdapat dalam <https://katadata.co.id/berita/nasional/634ecdc698b51/menelaah-5-macam-pendekatan-dalam-penelitian-hukum>, diakses pada 22 Januari 2025

⁵⁶ J. Suprpto, "Metode Penelitian Hukum dan Statistik", Cet. 1, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2003, hlm. 162.

- 4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
 - 5) Peraturan BI No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum
 - 6) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang Prosedur Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan.
 - 7) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan. Pasal 1 angka 6 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018
 - 8) Peraturan PUPR (Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang) No. 21/PRT/M/2016 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).
- b. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang dilakukan dengan studi atau penelitian kepustakaan (*library research*) untuk memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.⁵⁷
- Bahan Hukum Sekunder dalam penelitian ini terdiri dari:
- 1) Buku-buku
 - 2) Jurnal
 - 3) Artikel-artikel online

⁵⁷ *Ibid*

- c. Bahan Hukum Tersier digunakan sebagai bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, maupun ensiklopedia.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi pustaka untuk mendapatkan data sekunder. Data sekunder yaitu data yang didapat dengan cara mempelajari buku-buku referensi kepustakaan yaitu berupa buku-buku hukum, peraturan perundang-undangan, dan hasil penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya yang terkait dengan objek penelitian yang berasal dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.⁵⁸ Data dalam penelitian juga didapatkan melalui wawancara dengan Arif Affendi selaku pimpinan PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk cabang Yogyakarta dan Notaris Anik Setiarini untuk mendukung data bahan hukum.

6. Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yakni menggunakan metode deskriptif kualitatif. Metode analisis deskriptif kualitatif adalah teknik analisis data yang dilakukan dengan cara mengolah bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan secara sistematis untuk menghasilkan kesimpulan yang dapat menjawab rumusan masalah sekaligus memberikan gagasan. Metode ini digunakan untuk memaparkan secara detail terkait objek

⁵⁸ Zainuddin Ali, “*Metodologi Penelitian Hukum*”, Cet.2, Sinar Grafika , Jakarta, 2010, hlm. 107.

yang diteliti berdasarkan situasi yang sedang terjadi ketika penelitian ini dibuat.⁵⁹

H. Sistematika Penelitian

Sistematika penelitian dibuat untuk mempermudah dalam memahami penyusunan skripsi, maka dibuatlah sistematika penelitian dengan kerangka sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bab ini, penelitian ini akan membahas mengenai gambaran umum meliputi: latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan dipaparkan tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang perbankan, tinjauan umum tentang *buy back guarantee*, tinjauan umum tentang kredit pemilikan rumah, tinjauan umum tentang wanprestasi dan perlindungan hukum terhadap pihak perbankan terkait perjanjian *buy back guarantee*. Dari paparan tersebut diharapkan dapat memberikan pemahaman terkait teori-teori yang akan digunakan dalam menganalisis pokok permasalahan penelitian ini.

⁵⁹ Sugiyono, “*Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*”, CV. Alfabeta, Bandung, 2017, hlm. 80.

BAB III: PEMBAHASAN

Pembahasan yang berisi uraian tentang hasil penelitian terkait perjanjian *buy back guarantee* untuk perlindungan bagi pihak perbankan dalam pembelian properti rumah dengan sistem kredit pemilikan rumah berdasarkan pada perspektif hukum perdata dan peraturan perundang-undangan terkait.

BAB IV: PENUTUP

Dalam bab ini, akan dipaparkan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang dilakukan sehingga diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat bagi perkembangan hukum di Indonesia mengenai hukum keperdataan khususnya mengenai perjanjian *buy back guarantee*.