

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif.

Pesatnya pertumbuhan penduduk di Indonesia menjadikan suatu tuntutan atas tersedianya berbagai macam fasilitas yang dapat mendukung kehidupan masyarakat. Sebagaimana yang termuat dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yaitu Negara bertanggungjawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Sebagaimana rumah adalah tempat beristirahat dan sebagai tempat tinggal. Sebagian besar masyarakat masih sulit untuk memperoleh rumah, sebab membangun sebuah rumah diperlukan modal yang cukup banyak, menghabiskan waktu untuk mencari ketersediaan tanah, mengurus perizinan, dan lainnya.

Berdasarkan hal tersebut tentunya membuat *developer*¹ (penyelenggara rumah dan perumahan) berdasarkan Pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang Nomor

¹ *Developer* Perumahan: biasa disebut *developer* yaitu pengembang properti yang membangun suatu area atau kawasan, seperti perumahan atau apartemen, diambil dari <https://universalbpr.co.id/blog/developer>, diakses pada tanggal 11-12-2023, Pukul 01.32 WIB.

1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menyatakan Penyelenggara rumah dan perumahan dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur berpacu untuk mengembangkan usahanya dibidang *property* seperti membuat perumahan. Pengertian perumahan berdasarkan Ayat 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (selanjutnya disebut UU Perumahan) adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Kredit Pemiikan Rumah (selanjutnya disebut KPR) merupakan suatu fasilitas yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah yang akan membeli rumah, adapun jenis KPR yang ada di Indonesia, yaitu:²

1. KPR Subsidi, adalah suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa: Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.
2. KPR Non-Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

² Kredit Pemilikan Rumah, Diambil dari <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47#:~:text=KPR%20Subsidi%2C%20yaitu%20suatu%20kredit,dana%20pembangunan%20atau%20perbaikan%20rumah>, diakses pada tanggal 11-12-2023, Pukul 02.00 WIB.

Rumah subsidi merupakan salah satu program pemerintah yang berasal dari Kementerian Umum Perumahan Rakyat (PUPR). Program ini dilakukan untuk memenuhi kebutuhan hunian yang layak bagi warga Indonesia. Perumahan subsidi menjadi salah satu program dan fasilitas yang disediakan oleh pemerintah untuk orang-orang yang sedang mencari hunian idaman yang terjangkau. Sebagai salah satu bagian dari kebutuhan hidup, rumah atau tempat tinggal menjadi prioritas untuk dimiliki. Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Kementerian PUPR menjelaskan bahwa rumah subsidi adalah rumah yang dibangun dengan harga terjangkau yang diperoleh melalui skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR), baik secara konvensional maupun dengan skema syariah. Tujuan utamanya adalah untuk memastikan siapa saja bisa memiliki hunian sendiri, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).³

Berdasarkan uraian tersebut di atas subsidi pada dasarnya adalah bantuan, insentif dari pemerintah yang diberikan kepada masyarakat dengan tujuan tertentu. Pemberian subsidi adalah hal yang menjadi tanggungjawab pemerintah atas kelancaran kegiatan konsumsi masyarakat, membantu masyarakat hidup lebih layak, dapat mencegah kriminal dan mengoptimalkan penggunaan teknologi.

Terkait persoalan perumahan yang telah di bangun oleh *developer* tidak selalu mulus dalam target penjualannya, sehingga tentunya *developer* mencari ide agar perumahan yang telah di bangun tersebut dapat segera terjual. Salah satunya dengan membangun rumah dengan harga yang terjangkau yang didukung oleh fasilitas KPR. Pasal 43 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun

³ Rumah Bersubsidi, diambil dari <https://jdih.pu.go.id/detail-dokumen/2746/1>, diakses pada tanggal 11-12-2023, Pukul 02.00 WIB.

2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menyatakan bahwa Pemilikan rumah dapat difasilitasi dengan kredit atau pembiayaan pemilikan rumah. KPR adalah salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang mengajukan kredit khusus untuk kebutuhan dalam memiliki rumah.⁴ Hubungan para pihak dalam transaksi pembelian rumah melalui KPR diawali dengan pembayaran uang muka dari pembeli kepada *developer*.⁵ Sehingga sisa pembayaran rumah akan disalurkan oleh bank kepada *developer* melalui sistem KPR yang diambil oleh pembeli rumah sebagai debitur.⁶

Pembelian rumah yang telah siap di huni maupun pembelian rumah *indent*⁷ juga dapat dilaksanakan melalui sistem KPR, dilakukan dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sebagaimana perjanjian jual beli terdapat dua pihak yang disebut sebagai pihak penjual (*developer*) dan pihak pembeli, perjanjian pengikatan jual beli ini diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.

⁴ Zefriyenni Ira, “Kebijakan Pemberian Kredit Terhadap Penetapan Jumlah Kredit (Studi Kasus Pada Ued-Sp Amanah Sejahtera Sungai Buluh Kecamatan Singingi Hilir Kabupaten Singingi Provinsi Riau), *Jurnal Edik Informatika*, 2014, hlm. 1.

⁵ Hesti Ning Tyas, dkk, “Status Hukum Perjanjian Beli Kembali (*Buy Back Guarantee*) Yang Diberikan Oleh *Developer* Pailit Kepada Bank”, *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol 7, No 2, 2021, hlm. 439.

⁶ *Ibid.*

⁷ Rumah *indent* adalah proyek hunian yang masih berupa rancangan dan belum siap dibangun apabila belum memenuhi kuota pembelian, diambil dari <https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-65905-mau-beli-rumah-inden-ketahui-dulu-untung-ruginya-id.html#:~:text=Rumah%20inden%20adalah%20proyek%20hunian,untuk%20siap%20dihuni%20oleh%20pembeli, diakses pada tanggal 12-12-2023, Pukul 01.40 WIB>

Notaris dalam hal ini ikut berperan sebagai pihak yang mengurus perjanjian kredit dan perjanjian lainnya terkait penyaluran kredit perbankan terutama dalam membuat perjanjian, pengurusan dan lainnya sebagaimana Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik. Akta autentik yang dibuat oleh Notaris merupakan alat bukti yang sempurna, yang mana keterangan, ucapan serta pernyataannya dapat diandalkan dan dipercaya, tanda tangan serta segelnya (cap) memberikan jaminan dan bukti terkuat. Tujuannya adalah untuk dipergunakan sebagai alat bukti apabila terjadi sengketa hukum, terutama terhadap pemberian fasilitas kredit dalam lalu lintas jasa perbankan.⁸

Hal ini dapat dilakukan karena objek agunan belum dapat dibebani dengan hak tanggungan, sebab tanah yang akan diagunkan kepada bank belum bersertifikat. Bank dapat menggunakan sistem KPR dengan agunan PPJB ini dengan catatan *developer* tersebut merupakan mitra dari bank yang bersangkutan.⁹ Sehingga dalam hal ini akta *buy back guarantee* efektif sebagai pengganti sementara jaminan atas hak tanggungan yang sedang diproses, sebagaimana KPR dengan agunan PPJB belum dilekatkan hak tanggungan. Tentunya akta *buy back guarantee* tersebut menjadi bagian dari mitigasi resiko kerugian yang terjadi apabila debitur melakukan kredit macet.

Pemberian fasilitas kredit ini adalah sebagai salah satu bentuk usaha bank untuk mendukung pertumbuhan ekonomi masyarakat dan pembangunan nasional. Hal ini merupakan faktor yang tidak dapat dipisahkan dalam kehidupan

⁸ Rembrandt, dkk, "Kepastian Hukum Prinsip Pemilik Manfaat (*Beneficial Ownership*) Serta Peranan Notaris Berdasarkan Permenkumham Nomor 15 Tahun 2019, *Unes Law Review*, Vol 5, No 4, Juni 2023, hlm. 4686.

⁹ Hesti Ning Tyas, dkk, *Loc. Cit.*

bisnis masyarakat, sulit pada zaman sekarang ini untuk menemukan orang atau perusahaan yang tidak mengambil utang (pinjaman atau kredit), baik berupa utang jangka pendek maupun utang jangka panjang untuk kemajuan usahanya. Pemberian kredit berarti kepercayaan, seorang nasabah yang mendapatkan kredit dari bank memang adalah seorang yang mendapat kepercayaan dari bank.¹⁰

Kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) yaitu kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Kegiatan penyaluran kredit merupakan kegiatan perbankan yang sangat mendasar dan bunga kredit merupakan sumber pendapatan bank yang utama tetapi dasarnya kegiatan penyaluran kredit ini memiliki resiko yang sangat besar dan dampak yang signifikan bagi kelangsungan usaha bank tersebut apabila kredit yang disalurkan tersebut tidak tepat.¹¹

Bank Nagari, Bank Nagari Syariah, dan Bank Tabungan Negara merupakan salah satu lembaga keuangan yang menyediakan fasilitas kredit kepada masyarakat. Dimiliki oleh pemerintah dimana pemerintah daerah

¹⁰ R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989, hlm. 1.

¹¹ Putu Eka Trisna Dewi, "Implementasi Ketentuan Restrukturisasi Kredit Terhadap Debitur Wanprestasi Pada Kredit Perbankan, *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol 4, No 2, 2015, hlm. 242.

bertanggungjawab atas pengelolaannya. Masyarakat khususnya Sumatera Barat dapat memanfaatkan berbagai layanan fasilitas kredit untuk melakukan peminjaman uang terutama dalam sektor Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam praktik penyaluran kredit berupa KPR tentunya bank mendapatkan posisi yang rentan terhadap resiko kredit macet. Oleh sebab itu bank selalu mengedepankan prinsip kehati-hatian dalam pemberian fasilitas kredit kepada debitur serta senantiasa melakukan penilaian yang dikenal dengan istilah 5C yaitu *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (anggunan) dan *Condition of Economy* (kondisi ekonomi calon debitur).¹² Berdasarkan prinsip-prinsip yang diterapkan oleh bank tersebut terlihat bahwa kewajiban bank menjadi lebih berat dari potensi kerugian yang timbul.¹³

Bank dalam penyaluran kredit dalam sistem pembiayaan KPR selain mengedepankan prinsip kehati-hatian dan menerapkan prinsip 5C juga membuat perjanjian kerjasama dengan *developer*. Perjanjian kerjasama antara Bank dengan *developer* ini ditujukan khususnya rumah yang kategori *indent* (proses membangun) atau rumah yang sudah jadi tetapi belum dipecah sertifikatnya sehingga dalam hal ini tentunya tidak dapat dilakukan pengikatan jaminan dengan hak tanggungan karena sertifikat masih berupa sertifikat induk dari *developer*. Perjanjian kerjasama antara *developer* dan Bank berisikan bahwa apabila terjadi kredit macet oleh debitur atas KPR rumah kategori *indent* atau rumah yang belum dipecah sertifikatnya maka *developer* akan menjamin

¹² Diambil dari <https://universalbpr.co.id/blog/prinsip-5c-pemberian-kredit/>, diakses pada tanggal 27 Januari 2024, Pukul 01.50 WIB.

¹³ Wetria Fauzi, dkk, "Pengawasan Terhadap Perlindungan Hukum Konsumen Perbankan Oleh Otoritas Jasa Keuangan Di Kota Padang", *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Vol. 5, No. 1 Februari 2022, hlm. 30.

pembelian kembali (dikenal dengan istilah *buy back guarantee*) terhadap objek rumah atau tanah tersebut kepada pihak bank apabila debitur melakukan kredit macet dalam jangka waktu satu tahun.¹⁴

Buy Back Guarantee merupakan istilah yang berasal dari Bahasa Inggris yang apabila diterjemahkan kedalam Bahasa Indonesia berarti jaminan beli kembali atau hak membeli kembali. *Buy Back Guarantee* adalah perjanjian penjaminan, dalam perjanjian *buy back guarantee* menimbulkan akibat hukum bagi pihak debitur, kreditur dan *developer* sebagai penjamin yang objeknya adalah pemenuhan prestasi yang menurut Pasal 1234 KUHPrestasi dapat berbentuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Sebagaimana perjanjian merupakan hal penting dalam kehidupan masyarakat terutama bagi pelaku usaha. Hampir seluruh kegiatan bisnis dilakukan melalui perbuatan perjanjian.¹⁵

Pengertian jaminan menurut Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menjelaskan bahwa jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perjanjian ataupun perikatan. Dalam pelaksanaan perjanjian kredit terkadang timbul faktor yang menyebabkan apa yang telah disepakati oleh para pihak tersebut tidak berjalan

¹⁴ Hasil wawancara kepada M. Harry K.M., Petugas Kredit Pemilikan Rumah, PT. Bank Nagari Cabang Lubuk Alung. Pada tanggal 24 Januari 2024, Pukul 13.00 WIB.

¹⁵ Niru Anita Sinaga dalam Misnar Syam dkk, "Perjanjian Baku Pemberian Kuasa Sepihak Sebagai Pengikat Perjanjian Sewa Guna Usaha Jaminan Fidusia", *Andalas Notary Journal*, Vol. 1 No. 8, 2024, hlm. 1.

sebagaimana seharusnya sehingga menyebabkan terjadinya resiko kredit bermasalah.¹⁶

Terkait hal tersebut maka penjamin atau pihak ketiga mempunyai tanggung gugat yang sama dengan debitur yaitu membayar angsuran atau membeli kembali objek jaminan bila debitur wanprestasi.¹⁷ Pengaturan tentang hak membeli kembali ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1519 KUHPerdara, yang mengatur bahwa penjual mempunyai hak untuk mengambil kembali barang yang telah dijualkan kepada konsumen dengan penggantian harga asal terhadap konsumen.¹⁸ Dalam hal ini, *developer* yang berkedudukan sebagai penjamin (*borgh*) atas pelunasan utang debitur terhadap bank, mempunyai hak untuk menarik kembali rumah debitur yang telah dijualkan sebelumnya dan bertanggungjawab untuk melunasi seluruh utang debitur terhadap bank.¹⁹ Dengan demikian, apabila debitur melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi utangnya terhadap bank, maka *developer* yang berkewajiban untuk menjamin pelunasan utang debitur terhadap bank.

Perjanjian pembelian kembali (*buy back guarantee*) oleh *developer* bertujuan untuk meminimalisir resiko kerugian kepada pihak kreditur (Bank) dari resiko kredit macet yang dilakukan oleh debitur. Karena pihak Bank tidak dapat melakukan lelang terhadap objek KPR sebab objek belum dilengkapi

¹⁶ Yussy Adelina Mannas, dkk, "Pengikatan Jaminan Fidusia Terhadap Alat Berat Berdasarkan Akta Pernyataan Notaril (Studi Pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Sentra Bisnis Komersial Pekanbaru)", *Andalas Notary Journal*, Vol. 1 No. 8, 2024, hlm. 2.

¹⁷ Dona Budi Kharisma, "*Buy Back Guarantee* dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer di Indonesia", *Privat Law*, Vol 3, No 2, 2015, hlm. 77.

¹⁸ 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*, Program Kekhususan Hukum Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali, hlm. 11.

¹⁹ Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2015, hlm. 75.

dengan Hak Tanggungan. Oleh karena itu, perjanjian *buy back guarantee* ini sangat penting keberadaannya oleh pihak Bank dalam meminimalisir resiko kerugian yang akan timbul. Perjanjian *buy back guarantee* merupakan perjanjian sebagaimana yang termuat di dalam Pasal 1320 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa sebagian salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”.

Pembelian kembali (*buy back guarantee*) oleh *developer* tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan, tetapi tentang pembelian kembali dapat ditemukan dalam Pasal 1519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya, dengan mengembalikan harga pembelian asal yang disertai penggantian yang disebutkan dalam Pasal 1532 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.²⁰ Dapat diartikan bahwa penggantian yang termuat dalam Pasal 1532 tersebut yaitu pengembalian seluruh uang harga pembelian, penggantian semua biaya menurut hukum (biaya Notaris) yang telah dikeluarkan waktu menyelenggarakan pembelian serta penyerahannya, biaya

²⁰ Pasal 1532 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa penjual yang menggunakan perjanjian membeli tidak saja wajib mengembalikan seluruh uang harga pembelian semula melainkan juga mengganti semua biaya menurut hukum, yang telah dikeluarkan waktu menyelenggarakan pembelian serta penyerahannya, begitu pula biaya yang perlu untuk pembetulan-pembetulan dan biaya yang menyebabkan barang yang dijual bertambah harganya, yaitu sejumlah tambahannya itu. Ia tidak dapat memperoleh penguasaan atau barang yang dibelinya kembali, selain setelah memenuhi segala kewajiban ini. Bila penjual memperoleh harganya kembali akibat perjanjian membeli kembali maka barang itu harus diserahkan kepadanya bebas dari semua beban dan hipotek yang diletakkan atasnya oleh pembeli namun ia wajib menepati persetujuan-persetujuan sewa yang dengan itikad baik telah dibuat oleh pembeli.

perbaikan/perawatan atas objek perjanjian dan biaya yang menyebabkan barang yang dijual bertambah harganya.²¹

Hal tersebut yang terjadi pada prakteknya dalam praktek pembelian rumah menggunakan sistem KPR di Bank Nagari Cabang Lubuk Alung, Bank Nagari Syariah Cabang Pariaman, dan Bank Tabungan Negara yang mana *developer* telah melakukan Perjanjian Kerjasama yang terkait dengan Penyediaan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah berupa jaminan *buy back guarantee* kepada pihak Bank Nagari Cabang Lubuk Alung. Hal ini dilakukan oleh *developer* guna memberikan jaminan kepada Bank agar apabila ada debitur yang membeli *property* nya menggunakan KPR dari Bank tersebut melakukan kredit macet selama satu tahun sejak perjanjian kredit atau akad pembiayaan ditandatangani oleh Bank dan Debitur, maka tiga bulan terhitung dari bulan pertama kredit macet, akan dilakukan *buy back guarantee* oleh *developer* dan langsung melakukan pelunasan kredit debitur kepada pihak Bank Nagari.²²

Jaminan ini merupakan jaminan perorangan (*Borgtoch*) yaitu suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang ini tidak memenuhinya.²³ Kemudian terkait jaminan ini diatur dalam Pasal 1831 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa penanggung tidak wajib membayar kepada kreditur kecuali debitur lalai membayar utangnya dalam hal itu pun barang kepunyaan debitur harus disita dan dijual terlebih

²¹ Diambil dari <https://hukumproperti.com/risiko-atas-perjanjian-jual-beli-tanah-dengan-hak-membeli-kembali/>, diakses pada tanggal 12 Desember 2023, Pukul 15.00 WIB.

²² Hasil wawancara kepada M. Harry K.M., Petugas Kredit Pemilikan Rumah, PT. Bank Nagari Cabang Lubuk Alung. Pada tanggal 24 Januari 2024, Pukul 13.00 WIB.

²³ Riki Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 79.

dahulu untuk melunasi utangnya. Selanjutnya penanggungan diatur dalam Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa penanggungan adalah suatu persetujuan, di mana pihak ketiga demi kepentingan kreditur mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya.

Terkait praktik *buy back guarantee* yang dilakukan oleh pengembang dan pihak Bank ini tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, tetapi tentang pengaturan pembelian kembali dapat ditemukan pada Pasal 1519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya, dengan mengembalikan harga pembelian asal yang disertai penggantian.

Permasalahan yang pernah terjadi terkait *buy back guarantee* ini pada PT. Bank Nagari Cabang Lubuk Alung yaitu tidak terlaksananya *buy back* atau pelunasan kredit terhadap objek rumah KPR oleh *developer* kepada Bank ketika debitur melakukan kredit macet selama 3 (tiga) bulan, dalam hal ini apabila melihat kepada perjanjian dalam akta *buy back guarantee* dinyatakan bahwa dalam jangka 1 (satu) tahun apabila debitur melakukan kredit macet berturut-turut selama 3 (tiga) bulan maka *developer* wajib melakukan *buy back guarantee* dan melakukan pelunasan atas objek tersebut kepada pihak Bank, dalam hal ini pihak *developer* tidak melakukan pelunasan, tetapi hanya membantu pembayaran kredit debitur tersebut hingga genap 1 (satu) tahun, sehingga

pelaksanaan *buy back guarantee* tentunya tidak terlaksana, karena debitur dianggap telah melewati masa kredit 1 (satu) tahun.²⁴

Sedangkan permasalahan yang terjadi pada pelaksanaan terkait *buy back guarantee* pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pariaman adalah sama dengan yang terjadi pada PT. Bank Nagari Cabang Lubuk Alung yaitu tidak terlaksananya *buy back* atau pelunasan kredit terhadap objek rumah KPR oleh *developer* kepada Bank, *developer* justru hanya melancarkan tunggakan, adapun perbedaan pada Bank Tabungan Negara Cabang Pariaman ini adalah Bank menetapkan jangka waktu *buy back guarantee* selama 3 tahun, dengan melakukan penyeleksian *developer* sesuai pengkategorian, seperti *developer bronze*, *developer gold*, dan *developer platinum*.

Terkait apa yang dikemukakan tersebut diatas, terlihat bahwa tujuan dibuatnya akta *buy back guarantee* adalah untuk meminimalisir potensi kerugian yang timbul dan berdampak kepada kesehatan bank itu sendiri, tetapi dalam implementasinya akta *buy back guarantee* ini tidak berjalan sebagaimana mestinya karena *developer* tidak melakukan pelunasan tetapi hanya melakukan pembayaran cicilan hingga habis masa *buy back guarantee* selama 1 tahun atau 3 tahun, yang mana seharusnya dalam akta *buy back guarantee* yaitu *developer* seharusnya melakukan pelunasan atas objek rumah KPR tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut membuat penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dan menuangkannya dalam bentuk tulisan pada tesis ini. Sehingga penelitian ini diangkat dengan judul **“Perjanjian**

²⁴ Hasil wawancara kepada M. Harry K.M., Petugas Kredit Pemilikan Rumah, PT. Bank Nagari Cabang Lubuk Alung. Pada tanggal 24 Januari 2024, Pukul 13.00 WIB.

Pembelian Kembali (*Buy Back Guarantee*) Kredit Pemilikan Rumah Subsidi”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah perjanjian pembelian kembali (*buy back guarantee*) terhadap perjanjian kredit kepemilikan rumah subsidi?
2. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian pembelian kembali (*buy back guarantee*) terhadap perjanjian kredit kepemilikan rumah subsidi?
3. Bagaimanakah akibat hukum praktek *buy back guarantee* terhadap *developer*; kreditur dan debitur dalam kaitan dengan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis pengaturan mengenai perjanjian pembelian kembali (*buy back guarantee*) terhadap perjanjian kredit kepemilikan rumah subsidi.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis pelaksanaan perjanjian pembelian kembali (*buy back guarantee*) terhadap perjanjian kredit kepemilikan rumah subsidi.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum praktek *buy back guarantee* terhadap *developer*; kreditur dan debitur dalam kaitan dengan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum khususnya, serta dapat memberikan manfaat secara teoritis dan secara praktis.

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan berguna khususnya bagi ilmu hukum dan masyarakat pada umumnya, serta terkhusus bagi penulis sendiri sebagai jawaban dari keingintahuan dalam kaitannya dengan pelaksanaan perjanjian *buy back guarantee* terhadap perjanjian kredit kepemilikan rumah di PT. Bank Nagari cabang Lubuk Alung.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan berguna sebagai bahan masukan dan referensi yang bermanfaat bagi masyarakat khususnya yang ingin menggunakan sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dalam kaitannya dengan pelaksanaan perjanjian *buy back guarantee* terhadap perjanjian kredit kepemilikan rumah, pemerintah dan penegak hukum.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan pencaharian penulis terhadap tesis yang ada pada Universitas yang mengelola Program Pascasarjana Magister Kenotariatan terdapat judul tesis yang mirip menyangkut “Perjanjian Pembelian Kembali Kredit Kepemilikan Rumah Subsidi”, yaitu:

1. Muhammad Riansyah Putra, Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Depok, Tahun 2018, dengan judul tesis “Penerapan Klausul Buy Back Guarantee Dalam Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Pembelian

Properti Antara Bank Dengan Pengembang Akibat Dari Debitur Lalai Menjalankan Kewajiban”, Rumusan Masalah pada penelitian ini yaitu:

- a. Bagaimana pengaturan mengenai perjanjian *buy back guarantee* ditinjau dari hukum jaminan di Indonesia?
- b. Bagaimana penerapan klausul *buy back guarantee* dalam perjanjian kerjasama antara bank dengan pengembang dalam rangka pembiayaan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen)?

Dari penelitian tesis tersebut terlihat jelas perbedaannya dengan masalah yang diangkat dalam penelitian ini, yaitu mengkaji perjanjian pembelian kembali (*buy back guarantee*) terhadap perjanjian kredit kepemilikan rumah subsidi, kedua pelaksanaan perjanjian pembelian kembali (*buy back guarantee*) terhadap perjanjian kredit kepemilikan rumah subsidi, ketiga akibat hukum praktek *buy back guarantee* terhadap *developer*, kreditur dan debitur dalam kaitan dengan perjanjian kredit kepemilikan rumah subsidi.

2. Tredi Wibisaka, Tesis, Magister Ilmu Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Tahun 2022, dengan judul tesis “Pelaksanaan Buyback Guarantee Yang Dilakukan Pengembang (*Developer*) Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara Nasabah Dengan Lembaga Pembiayaan Konsumen”. Rumusan Masalah pada penelitian ini yaitu:
 - a. Bagaimana kedudukan hukum pengembang (*developer*) dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) atas pelaksanaan *buyback guarantee*?

- b. Bagaimana akibat hukum apabila *developer* tidak bersedia melaksanakan *buyback guarantee*?

Dari penelitian tesis tersebut terlihat jelas perbedaannya dengan masalah yang diangkat dalam penelitian ini, yaitu mengkaji perjanjian pembelian kembali (*buy back guarantee*) terhadap perjanjian kredit kepemilikan rumah subsidi, kedua pelaksanaan perjanjian pembelian kembali (*buy back guarantee*) terhadap perjanjian kredit kepemilikan rumah subsidi, ketiga akibat hukum praktek *buy back guarantee* terhadap *developer*, kreditur dan debitur dalam kaitan dengan perjanjian kredit kepemilikan rumah subsidi.

3. Dayan Panaya, Tesis, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, Tahun 2022, dengan judul tesis “Perlindungan Hukum Bagi Pihak Perbankan Melalui Perjanjian Buy Back Guarantee Sebagai Pendukung Jaminan Pembelian Rumah Dengan Sistem Kredit Pemilikan Rumah”, Rumusan Masalah pada penelitian ini yaitu:
 - a. Bagaimanakah kedudukan hukum *buy back guarantee* sebagai jaminan pembelian rumah melalui kredit pemilikan rumah?
 - b. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pihak perbankan melalui perjanjian *buy back guarantee* sebagai pendukung jaminan pembelian rumah dengan sistem kredit pemilikan rumah?

Dari penelitian tesis tersebut terlihat jelas perbedaannya dengan masalah yang diangkat dalam penelitian ini, yaitu mengkaji perjanjian pembelian kembali (*buy back guarantee*) terhadap perjanjian kredit kepemilikan rumah subsidi, kedua pelaksanaan perjanjian pembelian

kembali (*buy back guarantee*) terhadap perjanjian kredit kepemilikan rumah subsidi, ketiga akibat hukum praktek *buy back guarantee* terhadap *developer*, kreditur dan debitur dalam kaitan dengan perjanjian kredit kepemilikan rumah subsidi.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Kerangka teoritis adalah konsep-konsep yang sebenar-benarnya merupakan abstraksi dari hasil pemikiran atau kerangka dan acuan yang pada dasarnya bertujuan mengadakan kesimpulan terhadap dimensi-dimensi. Setiap penelitian selalu disertai dengan pemikiran-pemikiran teoritis, hal ini karena adanya hubungan timbal balik yang erat antara teori dengan kegiatan pengumpulan, pengolahan, analisis, dan kontruksi data. Kerangka teori bertujuan untuk memberikan gambaran atas batasan-batasan tentang teori-teori yang dipakai sebagai landasan penelitian yang akan dilakukan, mengenai teori variabel-variabel permasalahan yang akan diteliti.²⁵

a. Teori Kepastian Hukum

Tugas kaidah-kaidah hukum adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum. Dengan adanya pemahaman kaidah-kaidah hukum tersebut, masyarakat sungguh-sungguh menyadari bahwa kehidupan bersama akan tertib apabila terwujud kepastian dalam hubungan antara sesama manusia.²⁶ Kepastian hukum dianut oleh para aliran

²⁵ Mardalis, *Metode Penelitian, Suatu Pendekatan Proposal*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2004, hlm. 41.

²⁶ Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995, hlm. 49-50

yuridis *dogmatik-normatif flegalistik-positivisme*, yang bersumber dari pemikiran kaum “*legal positivisme*” didunia hukum, yang cenderung hanya melihat hukum hanya dalam wujudnya sebagai kepastian Undang-Undang, memandang hukum sebagai sesuatu yang otonom, karena hukum tak lain hanyalah kumpulan aturan-aturan hukum (*legal rules*), norma-norma hukum (*legal norm*), dan asas-asas hukum (*legal principles*). Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum hanya semata-mata untuk mewujudkan “*legal certainty*” (kepastian hukum).²⁷

Sudikno Mertokusumo menyatakan Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitikberatkan kepada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya adalah demikian dan harus ditaati atau dilaksanakan. Undang-Undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat “*lex dura, sel tamen scripta*” (Undang-Undang itu kejam, tetapi demikianlah bunyinya).²⁸

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat

²⁷ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence), Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta, 2015, hlm. 284.

²⁸ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1988, hlm. 136.

adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis.²⁹

Kepastian hukum (*rechtszekerhied, legal certainty*) merupakan asas penting dalam tindakan hukum (*rechtshandeling*) dan penegakan hukum (*rechtshandhaving*). Telah menjadi pengetahuan umum bahwa peraturan Perundang-Undangan dapat memberikan kepastian hukum lebih tinggi dari pada hukum kebiasaan, hukum adat, atau hukum yurisprudensi. Namun, perlu diketahui pula bahwa kepastian hukum peraturan Perundang-Undangan tidak semata-mata diletakkan dalam bentuknya yang tertulis (*geschreven*). Menurut Bagir Manan, untuk benar-benar menjamin kepastian hukum suatu peraturan Perundang-Undangan, selain memenuhi syarat formal, harus pula memenuhi syarat lain yaitu, jelas dalam perumusannya (*unambiguous*), konsiten dalam perumusannya baik secara intern maupun ekstern, penggunaan bahasa yang tepat dan mudah dimengerti.³⁰

Teori kepastian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis kepastian hukum terhadap pengaturan mengenai perjanjian pembelian kembali (*buy back guarantee*) terhadap perjanjian kredit kepemilikan rumah subsidi, dan mengkaji dan menganalisis pelaksanaan perjanjian pembelian kembali (*buy back guarantee*) terhadap perjanjian kredit kepemilikan

²⁹ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59

³⁰ Teguh Prasetyo dan Abdul Halam Barkatullah, *Filasafat, Teori dan Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 341

rumah subsidi sehingga teori kepastian hukum ini dapat digunakan untuk menjawab perumusan masalah nomor satu dan perumusan masalah nomor dua.

b. Teori Tanggungjawab Hukum

Secara etimologis, tanggungjawab hukum atau *liability* seringkali dipertukarkan dengan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang menunjuk hampir semua karakter resiko atau tanggung jawab, yang pasti yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual dan potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang dengan segera atau pada masa yang akan datang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas kewajiban, dan termasuk putusan, ketrampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggungjawab atas undangundang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggung jawaban hukum, sedangkan *responsibility* menunjuk pada pertanggung jawaban politik.³¹

Konsep tanggung jawab hukum berubungan dengan konsep kewajiban hukum, bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila

³¹ Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, 2002, hlm. 149-150

perbuatannya bertentangan.³² Tanggung jawab hukum dapat dibedakan atas pertanggungjawaban individu dan pertanggungjawaban kolektif. Pertanggungjawaban individu adalah tanggung jawab seseorang atas pelanggaran yang dilakukannya sendiri, sedangkan pertanggungjawaban kolektif adalah tanggung jawab seorang individu atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.³³

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:³⁴

- 1) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- 2) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).

³² Titik Triwulan dan Shinta, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm. 48.

³³ *Ibid.*

³⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 503.

- 3) Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Teori tanggungjawab hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum praktek *buy back guarantee* terhadap *developer*, kreditur dan debitur dalam kaitan dengan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi, sehingga teori pertanggungjawaban hukum ini dapat digunakan untuk menjawab perumusan masalah nomor tiga.

2. Kerangka Konseptual

Pada bagian kerangka konseptual ini pada dasarnya penulis akan menguraikan apa yang diharapkan dari judul dengan membatasi dan menjelaskan maksud dan keinginan penulis dalam melakukan penelitian, yaitu:

a. Perjanjian

Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut Sudikno Mertokusumo bahwa perjanjian itu suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.³⁵

³⁵ *Ibid*, hlm. 97.

b. Buy Back Guarantee

Buy back guarantee menurut Dona Budi Kharisma adalah perjanjian penjaminan, berbeda dengan hak membeli kembali sebagaimana diatur dalam Pasal 1519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sebenarnya dalam perjanjian *buy back guarantee* menimbulkan akibat hukum bagi pihak debitur, kreditur dan penjamin yang objeknya adalah pemenuhan prestasi sebagaimana Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu prestasi dapat berbentuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, maka penjamin mempunyai tanggung gugat yang sama dengan debitur yaitu membayar angsuran atau membeli kembali objek jaminan apabila debitur wanprestasi.³⁶

c. Perjanjian Kredit

Menurut Pasal 1 Angka 11 UU Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

d. Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Di Indonesia, dikenal dua

³⁶ Dona Budi Kharisma, *Buy Back Guarantee dan Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, *Jurnal Privat Law*, Vol 3, 2015.

jenis KPR yaitu KPR Subsidi dan KPR non Subsidi. KPR Subsidi adalah suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Sedangkan KPR non subsidi adalah KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ini ditetapkan oleh Bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.³⁷

G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah tata cara bagaimana melakukan penelitian. Metode penelitian membicarakan mengenai tata cara pelaksanaan penelitian, serta strategi penelitian yang digunakan. Metodologi dalam penelitian menguraikan langkah-langkah yang terlibat dalam proses penelitian.³⁸ Menurut Sugiyono, metode penelitian adalah cara-cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid, dengan tujuan dapat ditemukan, dikembangkan, dan dibuktikan suatu pengetahuan tertentu, sehingga pada gilirannya dapat digunakan untuk

³⁷Kredit Pemilikan Rumah, diambil dari <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47>, diakses pada tanggal 13 Desember 2023, Pukul 02.00 WIB.

³⁸ Rakesh Garg, "Methodology for Research", *Indian Journal of Anasthesia*, Vol 60, No 9, 2016, diambil dari <http://www.ncbi.nlm.gov/pubmed/27729690>, diakses pada tanggal 13 Desember 2023, hlm. 640-645.

memahami, memecahkan, dan mengantisipasi masalah.³⁹ Adapun metode yang peneliti gunakan dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan dan Sifat Penelitian

Metode pendekatan pada penelitian ini sesuai dengan permasalahan yang hendak dibahas, maka peneliti menggunakan pendekatan penelitian empiris. Metode penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Dikarenakan dalam penelitian ini meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat maka metode penelitian hukum empiris dapat dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis.

Penelitian yuridis sosiologis, peneliti harus mengkaji tentang apa yang ada dibalik penerapan peraturan perundang-undangan. Yang mana penelitian tersebut tentang peristiwa, kejadian, dan perbuatan nyata yang terjadi pada masyarakat. Sebagaimana aturan hukum yang tidak tertulis dikalangan masyarakat (*common law, living law, customary law*), tidak diatur oleh pembentukan undang-undang dalam perilaku masyarakat, dan implementasi atau pelaksanaan peraturan perundang-undangan di masyarakat.⁴⁰

Sifat Penelitian ini adalah deskriptif yaitu bertujuan untuk menganalisis dengan cara menggambarkan/menelaah/menjelaskan secara tepat atau menganalisis suatu peraturan Perundang-Undangan yang

³⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2009, hlm. 6

⁴⁰ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Prenadamedia Group, Depok, 2018, hlm. 149.

berlaku dikaitkan dengan teori-teori dan praktek pelaksanaannya sehubungan dengan permasalahan yang diteliti.⁴¹

2. Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung melalui wawancara terhadap pelaksanaan perjanjian *buy back guarantee* terhadap perjanjian kredit kepemilikan rumah di PT. Bank Nagari Cabang Lubuk Alung. Metode yang digunakan dalam wawancara ini menggunakan sistem wawancara semi-terstruktur dengan dilakukan wawancara langsung dan wawancara tidak langsung.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder dalam penelitian ini utamanya adalah bahan hukum yang terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu studi kepustakaan yang terdiri dari dokumen-dokumen, peraturan perUndang-Undangan yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian *buy back guarantee* terhadap perjanjian kredit kepemilikan rumah di PT.

Bank Nagari Cabang Lubuk Alung, yaitu:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia;
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;

⁴¹ Roni Hanitijo Siemitro, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, 2010, hlm. 4.

- d. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- e. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- f. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris;
- g. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja;
- h. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2021 tentang Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan;
- i. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Bantuan Pembiayaan Perumahan Dalam Bentuk Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui Kredit / Pembiayaan Pemilikan Rumah;
- j. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124/PMK.02/2010 tentang Tata Cara Penyediaan, Pencairan, Dan Pertanggungjawaban Dana Subsidi Perumahan Melalui Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat;
- k. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 tentang

Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang diambil dari perpustakaan,⁴² guna memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan, yaitu:

- a) Buku-buku yang berhubungan;
- b) Makalah dari hasil penelitian lainnya;
- c) Teori hukum dan pendapat sarjana yang ada di website yang materinya bisa dipertanggungjawabkan.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yaitu berupa kamus umum maupun kamus khusus yang digunakan untuk menterjemahkan berbagai istilah asing, yang berasal dari internet, kamus hukum, kamus bahasa Indonesia dan kamus bahasa Asing.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a. Studi Dokumen

⁴² Azmi Fendri, Busyra Azheri, "Fundamental Principles of Mineral and Coal Resources Management in the Regional Autonomy Era", *KANUN Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 24, No. 3, hlm. 198.

Studi dokumen dalam penelitian ini meliputi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang diawali dari studi dokumen terhadap bahan hukum primer, lalu berlanjut pada bahan hukum sekunder dan tersier.⁴³

b. Wawancara

Wawancara yang dilakukan adalah memberikan pertanyaan yang sudah dipersiapkan terlebih dahulu dan melakukan tanya jawab dengan responden. Responden dalam penelitian ini yaitu Notaris, Pihak Bank Nagari cabang Lubuk Alung, dan *Developer* terkait.

4. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Untuk penelitian pada tesis ini, yang akan menjadi populasi dalam hal ini adalah Bank Nagari Cabang Lubuk Alung dan *Developer* yang terkait dengan judul penelitian tesis yaitu pelaksanaan perjanjian *buy back guarantee* terhadap perjanjian kredit kepemilikan rumah di PT. Bank Nagari Cabang Lubuk Alung.

b. Sampel dan Teknik Sampling

Teknik sampling yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah *probability sampling* dengan metode *simple random sampling* dimana proses tersebut diseleksi agar mewakili populasi lainnya disajikan dan dianalisis secara deskriptif.

⁴³ Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995, hlm 13.

5. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Menurut Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, analisis data merupakan kegiatan memberikan telaah, yang dapat berarti menentang, mengkritik, mendukung, menambah, atau memberikan komentar dan kemudian membuat suatu kesimpulan terhadap hasil penelitian dengan pikiran sendiri dengan bantuan teori.⁴⁴

Pengolahan dan analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif. Metode kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis maupun lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati.⁴⁵ Penelitian kualitatif akan langsung masuk ke obyek, melakukan penjelajahan dengan *grant tour question*, sehingga masalah akan dapat ditemukan dengan jelas. Melalui penelitian model ini, peneliti akan melakukan eksplorasi terhadap suatu objek penelitian.⁴⁶ Metode kualitatif ini digunakan untuk mengembangkan teori yang dibangun melalui data yang diperoleh melalui lapangan (*Grounded Research*)

Analisis data dalam penelitian ini memiliki sifat deskriptif, sifat analisis deskriptif adalah peneliti dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subyek dan obyek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan. Peneliti tidak melakukan justifikasi terhadap hasil penelitian ini.

⁴⁴ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 182.

⁴⁵ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Rosdakarya, Bandung, 2000. hlm. 3.

⁴⁶ Sugiyono, *Cara Mudah Menyusun Skripsi, Tesis, dan Disertasi*, Alfabeta, Yogyakarta, 2013, hlm. 222.