

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA PT  
BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK DENGAN  
PT TIGA BANGUN UTAMA DALAM HAL  
*BUY BACK GUARANTEE*  
DI KABUPATEN  
KETAPANG**

**SKRIPSI**

**OLEH :**

**LEBRI KRISMON SELANSI**  
**NIM. A1011161291**



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS TANJUNGPURA  
FAKULTAS HUKUM  
PONTIANAK  
2022**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA PT  
BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK DENGAN  
PT TIGA BANGUN UTAMA DALAM HAL  
*BUY BACK GUARANTEE*  
DI KABUPATEN  
KETAPANG**

**SKRIPSI**

**OLEH :**

**LEBRI KRISMON SELANSI**  
**NIM. A1011161291**

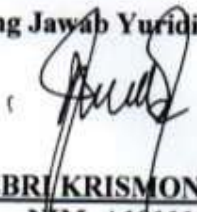


*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk  
Memenuhi Ujian Sarjana Hukum*

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS TANJUNGPURA  
FAKULTAS HUKUM  
PONTIANAK  
2022**


**PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA PT BANK  
TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK DENGAN  
PT TIGA BANGUN UTAMA DALAM HAL  
*BUY BACK GUARANTEE*  
DI KABUPATEN  
KETAPANG**

Tanggung Jawab Yuridis Materiil Pada :

  
**LEBRIL KRISMON SELANSI**  
NIM. A1011161291

Disetujui Oleh :


Pembimbing I

  
**H. ALHADIANSYAH, SH.MH**  
NIP. 196909251996011001

Pembimbing II

  
**SELFIOUS SEKO, SH.MH**  
NIP. 197404042006041002

Mengetahui  
Dekan

  
**Dr. SY. HASYIM AZIZURRAHMAN, SH. M.Hum**  
NIP. 196305131988101001

TANGGAL LULUS : Selasa, 08 Maret 2022

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN  
RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS TANJUNGPURA  
FAKULTAS HUKUM  
PONTIANAK**

---

**TIM PENGUJI**

Jabatan	Nama	Gol	Tanda Tangan
Ketua	<u>H. Alhadiansyah, SH.MHum</u> NIP. 196909251996011001	Pembina IV/a	
Sekretaris	<u>Selfius Seko, SH.MH</u> NIP. 197404042006041002	Penata Muda Tk I III/b	
Penguji I	<u>Chandra Maharani, SH.MH</u> NIP. 196106051996022001	Penata Tk I III/d	
Penguji II	<u>Lolita, SH.MH</u> NIP. 197206052009122001	Penata Muda Tk I III/b	

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Tanjungpura Pontianak

Nomor : 1499/UN22.1/TD.06/2022

Tanggal : Selasa, 08 Maret 2022

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas berkat rahmat-Nya serta upaya yang penulis lakukan akhirnya penulisan skripsi ini dapat diselesaikan pada waktunya. Tidak lupa salawat dan salam penulis serukan teruntuk Nabi Muhammad SAW, beserta keluarga agar senantiasa bersama Ridho Allah SWT.

Sesungguhnya pada tempatnya jika penulis menyampaikan rasa terimakasih yang tak terhingga kepada segenap pihak yang baik langsung maupun tidak langsung telah turut berjasa dalam penyelesaian Skripsi ini, yakni :

1. Prof. Dr, H. Garuda Wiko, SH.MSi, FCR.Arb, selaku Rektor Universitas Tanjungpura
2. Bapak Dr. Sy. Hasyim Azizurrahman, SH. M. Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.
3. Bapak H. Alhadiansyah, SH.MH, Selaku Pembimbing I dalam penulisan skripsi ini sekaligus selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Untan
4. Bapak Selfius Seko SH.MH, selaku Dosen Pembimbing II dalam penulisan skripsi ini, sekaligus sebagai Dosen Pembimbing Akademik selama Penulis menumpuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.
5. Ibu Chandra Maharani, SH.MH, selaku Dosen Penguji I dalam penulisan skripsi ini.
6. Ibu Lolita, SH.MH, selaku Dosen Penguji II dalam penulisan skripsi ini

7. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Dosen di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.
8. Seluruh Karyawan/Karyawati di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.
9. Rekan-rekan mahasiswa senasib dan seperjuangan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.
10. Semua pihak yang telah banyak membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Penulis menyadari dengan sepenuh hati, bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan dan kelemahan yang disebabkan oleh keterbatasan ilmu, tenaga, dana, dan sumber lainnya. Oleh karenanya dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Akhirnya semoga apa yang kita kerjakan selalu di Ridhoi Allah SWT,  
Amin .....

*Amin Ya Rabb al-Alamin*

Pontianak, 8 Maret 2022  
Peneliti

Lebri Krismon Selansi  
NIM. A1011161291

## ABSTRAK

Perjanjian kerjasama *buy back guarantee* adalah perjanjian yang dilakukan antara pihak bank dengan developer dalam rangka prinsip kehati-hatian bank atas kredit yang diberikan kepada debitur yang membeli rumah milik pengembang agar terjaga dari kegagalan bayar kepada pihak bank.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Dengan PT Tiga Bangun Utama Dalam Hal *Buy Back Guarantee* Di Kabupaten Ketapang?. Tujuan penelitian ini adalah Untuk mendapatkan data dan informasi tentang pelaksanaan perjanjian kerjasama PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan PT Tiga Bangun Utama dalam Hal *Buy Back Guarantee* di Kabupaten Ketapang. Untuk mengungkapkan faktor yang menyebabkan pelaksanaan perjanjian kerjasama PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan PT Tiga Bangun Utama dalam Hal *Buy Back Guarantee* di Kabupaten Ketapang belum terlaksana dengan baik. Untuk mengungkapkan akibat hukum bagi pihak-pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya. Untuk mengungkapkan upaya yang dilakukan pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk untuk mendapatkan haknya dalam perjanjian *Buy Back Guarantee*. Penelitian ini menggunakan metode Penelitian hukum empiris.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan diperoleh hasil sebagai berikut : Bahwa pelaksanaan perjanjian kerjasama PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan PT Tiga Bangun Utama dalam hal *Buy Back Guarantee* di Kabupaten Ketapang belum dilaksanakan dengan baik sebagaimana yang diperjanjikan berdasarkan surat perjanjian kerjasama *buy back guarantee* Nomor : Nomor 215/PKS/PTK/2019 tanggal 26 Desember 2019. Bahwa faktor yang menyebabkan pelaksanaan perjanjian kerjasama PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan PT Tiga Bangun Utama dalam Hal *Buy Back Guarantee* di Kabupaten Ketapang belum terlaksana dengan baik dikarenakan adanya kesulitan keuangan yang dihadapi oleh PT Tiga Bangun Utama sehingga belum dapat membeli kembali rumah yang telah dibeli oleh debitur dengan uang yang diperoleh dari kredit yang diberikan oleh pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Bahwa akibat hukum bagi pihak-pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya adalah dapat dikategorikan sebagai pihak yang telah melakukan tindakan wanprestasi, sehingga dapat dimintakan pertanggung jawabannya melalui somasi kepada pihak kedua untuk meminta melaksanakan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan atau meminta ganti rugi serta dilakukan gugatan jika perjanjian tidak dilaksanakan. Bahwa upaya yang dilakukan pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk untuk mendapatkan haknya dalam perjanjian kerjasama *Buy Back Guarantee* adalah dengan mengajukan somasi atau pemberitahuan kepada developer tuntutan kepada para pihak yang menimbulkan kerugian untuk memenuhi segala kewajiban atau mengganti kerugian yang telah ditimbulkan kepada pihak yang dirugikan.

**Kata Kunci : Perjanjian Kerjasama, Bank, *Buy Back Guarantee***

## DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR .....	i
ABSTRAK .....	iii
ABSTRAK .....	iv
DAFTAR ISI .....	v
DAFTAR LAMPIRAN .....	vi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah ..	4
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Kerangka Pemikiran .....	6
1. Tinjauan Pustaka .....	11
2. Kerangka Konsep .....	12
F. Hipotesis .....	12
G. Metode Penelitian .....	
BAB II KETENTUAN HUKUM PERJANJIAN KERJASAMA <i>BUY</i>	16
<i>BACK GUARANTEE</i> .....	
A. Pengertian Dan Dasar Hukum Perjanjian Kerjasama <i>Buy</i>	16
<i>Back Gurantee</i> .....	
B. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian	27
Kerjasama <i>Buy Back Gurantee</i> .....	



C. Akibat Hukum Bagi Para Pihak Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerjasama <i>Buy Back Gurantee</i> .....	36
D. Upaya Yang Dapat Dilakukan Jika Salah Satu Pihak Wanprestasi .....	41
BAB III PENGOLAHAN DATA .....	45
A. Analisis Data .....	45
B. Pembuktian Hipotesis .....	52
BAB IV PENUTUP .....	56
A. Kesimpulan .....	56
B. Saran .....	57
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR LAMPIRAN	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Peluang usaha yang beraneka ragam menyebabkan muncul berbagai jenis usaha salah satunya usaha pembangunan perumahan yang melibatkan pihak ketiga dalam hal ini adalah pihak bank. Salah satu faktor pendukung perkembangan iklim bisnis di Indonesia adalah perangkat hukum kegiatan bisnis yang bisa mengakomodir semua kepentingan para pelaku usaha, tidak hanya debitur dan kreditur tetapi juga pihak ketiga.

Salah satu perangkat hukum bisnis tersebut antara lain hukum kontrak dalam KUHPerdara yang menganut sistem terbuka. Hal ini berimplikasi terhadap para pelaku bisnis yang di bebaskan membuat berbagai kesepakatan dalam kontrak bisnis mereka, dengan batasan Undang-undang dan ketertiban umum yang berlaku. Dengan kata lain, hukum memberi keleluasaan kepada para pihak untuk mengatur sendiri pola hubungan hukumnya dalam menjalankan kegiatan bisnis. Apa yang diatur dalam Buku III BW hanya sekedar mengatur dan melengkapi (*regelend recht-aanvullendrecht*).

Dalam azas kebebasan berkontrak memang sepenuhnya menyerahkan kepada para pihak mengenai isi maupun bentuk perjanjian yang akan mereka buat termasuk perjanjian dalam bentuk kontrak *buy back guarantee*. Sebelum berkembang di perbankan maupun lembaga leasing, pada awalnya istilah buy back guarantee secara umum terdapat dalam kontrak jual beli. Kontrak ini bisa tertulis dalam kuintansi/nota pembelian ataupun kesepakatan secara lisan antara

penjual dan pembeli. Salah satu strategi marketing biasanya dengan memberikan jaminan bahwa penjual akan membeli kembali barang yang sudah di beli oleh konsumen apabila setelah di gunakan rusak atau tidak dapat dipergunakan sebagai mana mestinya dengan jangka waktu sesuai garansi. Apabila terjadi kondisi demikian, maka pembeli dapat menuntut jaminan dari penjual untuk membeli kembali barang yang telah dijamin dengan *buy back guarantee*.

Perjanjian *buy back guarantee* merupakan pembelian kembali jaminan kredit yang diberikan kepada bank oleh pengembang kepada phak bank. perjanjian *buy back guarantee* berbeda dengan hak membeli kembali sebagaimana diatur dalam Pasal 1519 BW yang memuat aturan bahwa “Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual, timbul karena suatu perjanjian, yang tetap memberi hak kepada penjual untuk mengambil kembali barang yang dijualnya dengan mengembalikan uang harga pembelian asal dan memberikan penggantian yang disebut dalam Pasal 1532”. Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1532 BW 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.

Perjanjian *buy back guarantee* juga dilaksanakan antara PT Tiga Bangun Utama yang beralamat di Jl. Gusti Hamzah Kelurahan Sungai Kinjil Benua

Kayong Kabupaten Ketapang Begerak dibidang Property dan Konstruksi Bangunan Tunggal dan Kopel dengan PT Bank Tabungan Negara Tbk Kabupaten Ketapang. Perjanjian tersebut dilaksanakan dengan perjanjian Kerjasama antara PT Bank Tabungan Negara Tbk dengan PT Tiga Bangun Utama Nomor 215/PKS/PTK/2019 tanggal 26 Desember 2019 dimana pada Pasal 6 mengatur tentang *Buy Back Guarantte* yang isinya antara lain :

- (1) bahwa pihak kedua wajib membeli kembali unit rumah Sejahtera yang telah dijual kepada debitur berdasarkan PPJB atau AJB dengan harga sebesar Saldo akhir Kredit terakhir apabila hingga batas waktu yang telah ditetapkan sebagaimana diatur dalam pasal 5 ayat 3 Perjanjian Kerjasama ini, pihak kedua tidak dapat menyelesaikan dokumen yang telah ditentukan dalam perjanjian kerjasama ini
- (2) pihak kedua wajib membeli kembali unit rumah Sejahtera yang telah dijual kepada debitur melalui KPR BTN dengan harga sebesar saldo kredit terakhir apabila debitur tidak membayar kewajibannya selama 3 bulan berturut-turut dalam jangka waktu 3 tahun pertama sejak tanggal akad kredit
- (3) kewajiban pada ayat 1 pasal ini dilaksanakan oleh pihak kedua apabila debitur tidak mau membayar kewajiban angsuran kredit kepada pihak pertama selama 2 (dua) kali berturut-turut sampai dengan tanda tangan AJB dilaksanakan
- (4) kewajiban pada ayat 2 pasal ini dilaksanakan oleh pihak kedua apabila debitur tidak membayar kewajiban angsuran kredit kepada pihak pertama selama 3 (tiga) kali berturut-turut dalam jangka waktu 3 tahun pertama sejak dilakukannya akad kredit
- (5) kewajiban pihak kedua sebagaimana diatur dalam ayat 1 dan 2 pada pasal 1 ini tidak berlaku apabila debitur tetap melaksanakan kewajiban membayar angsuran kredit kepada pihak pertama
- (6) kewajiban pihak kedua atas *buy back guarantee* dituangkan dalam sebuah akta notarial yang disampaikan kepada pihak pertama pada saat penandatanganan perjanjian kerjasama ini.

Kenyataannya dalam pelaksanaannya perjanjian *Buy Back Guarantee* belum dilaksanakan oleh pihak PT Tiga Bangun Utama saat debitur gagal bayar atau wanprestasi. Perjanjian *Buy Back Guarantee* saat ini menjadi satu alternatif pengamanan dana Bank yang telah digulirkan kepada pengusaha pengembang perumahan melalui debitur pembeli rumah, namun tidak selamanya perjanjian

tersebut berjalan lancar. Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis mencoba meneliti dan membahasnya dalam bentuk skripsi dengan judul :  
**“PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK DENGAN PT TIGA BANGUN UTAMA DALAM HAL *BUY BACK GUARANTEE* DI KABUPATEN KETAPANG”**

## **B. Rumusan Masalah**

Bertitik tolak dari uraian-uraian dalam latar belakang penelitian, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah : “Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Dengan PT Tiga Bangun Utama Dalam Hal *Buy Back Guarantee* Di Kabupaten Ketapang?”

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian Skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mendapatkan data dan informasi tentang pelaksanaan perjanjian kerjasama PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan PT Tiga Bangun Utama dalam Hal *Buy Back Guarantee* di Kabupaten Ketapang
2. Untuk mengungkapkan faktor yang menyebabkan pelaksanaan perjanjian kerjasama PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan PT Tiga Bangun Utama dalam Hal *Buy Back Guarantee* di Kabupaten Ketapang belum terlaksana dengan baik.

3. Untuk mengungkapkan akibat hukum bagi pihak-pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya.
4. Untuk mengungkapkan upaya yang dilakukan pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk untuk mendapatkan haknya dalam perjanjian *Buy Back Guarantee*

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian ini dapat dilihat dalam dua manfaat yaitu :

##### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi untuk ilmu pengetahuan Hukum Perdata, khususnya Hukum Perjanjian dalam *Buy Back Guarantee*

##### **2. Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan bagi masyarakat selaku pengusaha maupun pihak bank sebagai lembaga penyedia keuangan dalam kegiatan ekonomi masyarakat.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

##### **1. Tinjauan Pustaka**

Untuk melaksanakan suatu perjanjian yang melahirkan perikatan di antara kedua belah pihak mengadakan kesepakatan atau perjanjian. Untuk memberikan suatu pengertian mengenai perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah “**Suatu perbuatan dengan mana satu orang**

**atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”<sup>1</sup>**

Sedangkan menurut R. Soebekti, memberikan pengertian mengenai perjanjian sebagai berikut: **“Suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.”<sup>2</sup>**

Berdasarkan pengertian-pengertian tersebut dapat dinyatakan bahwa perjanjian merupakan suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang bersifat timbal balik dan mengikat para pihak. Bisa juga dikatakan perjanjian merupakan perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya kepada seseorang atau lebih untuk melaksanakan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal.

Membuat suatu perjanjian juga harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagai mana yang di rumuskan di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan : Untuk sahnya suatu perikatan di perlukan 4 (empat) syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.<sup>3</sup>

Dari penjelasan diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian yang dilakukan merupakan hubungan hukum berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak

---

<sup>1</sup>R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1999, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 323

<sup>2</sup>R. Subekti, 1996, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, hlm. 1

<sup>3</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Op.Cit, hlm.339

mengenai harta benda yang menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang membuatnya. Syarat tersebut juga harus dipenuhi oleh pihak-pihak melaksanakan perjanjian *buy back guarantee* yang merupakan bentuk perjanjian baru yang merupakan pengembangan dari perjanjian kredit rumah yang dilakukan debitur dengan pihak bank.

Hukum kontrak dalam BW menganut sistem terbuka (*Open System*) yang dalam hukum kontrak dapat kita temukan pengaturannya pada Pasal 1338 ayat (1) BW yang memuat aturan bahwa semua perjanjian yang sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Merujuk pada pasal tersebut dapat kita simpulkan bahwa para pihak diperbolehkan membuat perjanjian apa saja dan akan mengikat bagi para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang atau lebih sering dikenal dengan kebebasan berkontrak (*freedom of contract*).<sup>4</sup>

Kebebasan berkontrak yang dikenal dalam BW juga memiliki pembatasan di mana perjanjian tersebut tidak boleh melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. *Buy back guarantee* merupakan salah satu perjanjian yang lahir dari kebebasan berkontrak dalam pembuatan perjanjian terutama dalam perjanjian jual beli. *Buy back guarantee* adalah istilah dalam bahasa Inggris yang secara harfiah berarti jaminan membeli kembali. Secara normatif istilah ini tidak diatur dalam perundang-undangan melainkan hanya tumbuh dan dikenal dalam kontrak bisnis. Kontrak ini bisa tertulis dalam kuintansi atau nota pembelian ataupun kesepakatan secara lisan antara penjual dan pembeli.

---

<sup>4</sup> Munir Fuady, 2015, *Hukum Kontrak Cet. 4*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 24.



Hal tersebut sesuai dengan Asas Kebebasan Berkontrak, dimana para pihak bebas melakukan kontrak apapun sepanjang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, kebiasaan, kesopanan atau hal-hal lain yang berhubungan dengan ketertiban umum. Kemudian ketentuan hukum dalam perjanjian kemitraan, di dalam KUHPdata, pada umumnya hanya ketentuan dalam bagian umum dari pengaturan tentang perjanjian, yaitu yang terdapat dalam Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1456 KUHPdata. Misalnya ketentuan tentang syarat sahnya perjanjian, penafsiran perjanjian, hapusnya perjanjian, dan sebagainya.

*Buy Back Guarantee* menurut Dona Budi Kharisma<sup>5</sup>, adalah perjanjian penjaminan, berbeda dengan hak membeli kembali sebagaimana diatur dalam pasal 1519 KUHP, sebenarnya dalam perjanjian buy back guarantee menimbulkan akibat hukum bagi pihak Debitur, Kreditur dan penjamin yang obyeknya adalah pemenuhan prestasi yang menurut pasal 1234 KUHP 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 obyek jaminan bila debitur wan prestasi.

Perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak harus dipatuhi oleh kedua belah pihak yang telah membuat perjanjian. Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau

---

<sup>5</sup> Dona Budi Karisma, Jurnal : *Buy Back Guarantee Dan Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, 2015, hlm. x

karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup. Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>6</sup>

Perjanjian yang telah disepakati dapat memuat klausula-klausula diluar hal yang disepakati terkait Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan sebagai berikut : Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.<sup>7</sup>

“Suatu perjanjian dapat dikatakan sah berlaku apabila keempat syarat tersebut telah dipenuhi oleh para pihak yang telah mengadakan perjanjian. Untuk syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif. Sedangkan untuk syarat ketiga dan keempat dinamakan syarat objektif, yaitu mengenai objek dari perbuatan hukum itu.”

Di dalam pemenuhan suatu prestasi atas perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak tidak jarang pula para pihak lalai melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan seluruh prestasinya, dalam hal ini disebut wanprestasi.

Wanprestasi diatur di dalam **Pasal 1238 KUHPerdata** yang menyatakan bahwa: “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri,

---

<sup>6</sup> Ibid, hlm.285

<sup>7</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Subekti dan Tjitrosudibio, Ps.1339*

ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Menurut R. Subekti, mengemukakan bahwa :“Wanprestasi” (Kelalaian /kealpaan) yang dilakukan seseorang dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi; akan dilakukan;
2. Melaksanakan apa yang telah dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat;
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi. Dari uraian diatas maka kita dapat mengetahui apa maksud dari wanprestasi itu, yaitu pengertian yang mana seseorang melakukan wanprestasi apabila : “tidak memberikan prestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian.”

## **2. Kerangka Konsep**

Pasal 1338 KUHPerdara memberikan kebebasan kepada para pihak dalam melakukan Perjanjian termasuk di dalamnya melakukan perjanjian *Buy Back Guarantee*. *Buy Back Guarantee* adalah jaminan yang diberikan oleh penjual kepada pembeli bahwa ia akan membeli kembali barang yang sudah dijual apabila barang tersebut rusak atau tidak dapat dipergunakan sebagaimana

mestinya dalam masa garansi. *Buy back guarantee* memberikan beberapa manfaat bagi pelaku usaha dan masyarakat. *Buy back guarantee* biasanya diberikan oleh pelaku usaha kepada pembeli dengan tujuan meningkatkan minat masyarakat untuk membeli suatu produk perumahan.

Pelaksanaan perjanjian *Buy Back Guarantee* terjadi saat depelover melakukan penjualan rumah kepada masyarakat selaku debitur bank, dimana dalam perjanjian yang dilakukan terdapat pasal yang memberikan jaminan jika debitur gagal membayar uang cicilan pada bank maka pihak developer wajib membeli kembali rumah tersebut jika rumah tersebut sampai mau dijual atau di lelang oleh bank.

Sebagaimana Pasal 1338 ayat 3 KUHPdata menghendaki para pihak untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik dan penuh kejujuran, sehingga jika terjadi persoalan dalam pembayaran cicilan yang dilakukan oleh debitur hendaknya depelover mempunyai kewajiban untuk membeli kembali rumah yang telah dijual dengan debitur. Perjanjian *buy back guarantee* merupakan suatu cara bagi pihak bank agar dana yang telah diberikan kepada debitur dapat diselamatkan dari kredit macet.

Isu hukum dalam *buy back guarantee* justru semakin menarik untuk di kaji, ketika *buy back guarantte* tidak hanya menjadi jaminan penjual atas barang yang diperjual belikan ataupun strategi pelaku bisnis untuk menambah modal, namun berubah fungsinya menjadi jaminan pelunasan hutang debitur kepada kreditur yang semakin marak di gunakan dalam praktik lembaga perbankan maupun lembaga pembiayaan. Hal ini tentunya akan berimplikasi pada legalitas

dasar pengaturan, hubungan hukum antara debitur, kreditur dan pihak ketiga serta perlindungan hukum baik semua pihak dalam perjanjian *buy back guarantee*. Perjanjian yang dilakukan harus dilaksanakan dengan baik oleh para pihak agar tidak menimbulkan konflik.

## F. Hipotesis

Berdasarkan yang telah disampaikan oleh penulis diatas, maka hipotesis yang penulis dapat simpulkan sementara ialah : **“Bahwa Pelaksanaan Kerjasama PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Dengan PT Tiga Bangun Utama Dalam Hal *Buy Back Guarantee* Di Kabupaten Ketapang Belum Dilaksanakan Dikarenakan Kesulitan Keuangan”**

## G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisis sampai menyusun laporan.<sup>8</sup>

### 1. Jenis Penelitian

Soerjono Soekanto di dalam bukunya menyatakan bahwa : “penelitian hukum empiris terdiri dari dua bagian yaitu :

- a. Penelitian terhadap identifikasi hukum (tidak tertulis)
- b. Penelitian terhadap efektivitas hukum.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Cholid Narbuko, dan Abu Achmadi, 2003, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, Bumi Aksara, hlm. 1

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia (UI Press), Jakarta, hlm. 51

Penulis menggunakan metode penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata secara meneliti bagaimana kerjanya hukum disuatu lingkungan masyarakat, maka metode penelitian hukum empiris juga dapat dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis.

## **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu dengan menggambarkan keadaan sebagaimana adanya yang telah terjadi pada saat penelitian itu dilaksanakan atau dengan mengungkapkan segala permasalahannya berdasarkan fakta-fakta nyata.

## **3. Data dan Sumber Data**

### **a. Penelitian Kepustakaan ( *Library Research* )**

Penelitian kepustakaan yaitu dengan mempelajari literatur-literatur, Undang-Undang, Peraturan-peraturan, tulisan para sarjana, pendapat para ahli, ketentuan hukum dan tulisan-tulisan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

### **b. Penelitian Lapangan ( *Field Research* )**

Penelitian lapangan yaitu kegiatan penelitian yang dilakukan secara langsung turun ke lapangan pada objek atau tempat di mana objek dari penelitian berada.

## **4. Teknik dan Alat Pengumpul Data**

### **a. Teknik Komunikasi Langsung**

Teknik komunikasi langsung, yaitu mengadakan kontak secara langsung dengan menggunakan teknik wawancara, yaitu dengan mewawancarai secara langsung dengan responden, yaitu PT. Tiga Bangun Utama dan Pihak PT. Bank Tabungan Negara Tbk Cabang Pontianak

## 5. Populasi dan Sampel

### a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan dari objek penelitian, baik berupa kumpulan orang, benda, sifat, maupun suatu keadaan atau kejadian pada saat tertentu, sehingga dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah :

1. PT. Tiga Bangun Utama di Kabupaten Ketapang
2. PT. Bank Tabungan Negara Tbk Cabang Pontianak

### b. Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi yang menjadi sumber data yang ada dalam penelitian ini. Dalam penelitian ini penulis menggunakan sampel total (*total sampling*). Penentuan sampel didasarkan pada pendapat Masri Singarimbun dan Sofian Efendi yang menyatakan: “ Bahwa dalam penelitian yang populasinya kecil, maka di pergunakan sampel total”.<sup>10</sup> Berdasarkan pendapat tersebut, maka penulis menentukan sampel sebagai berikut :

1. PT. Tiga Bangun Utama di Kabupaten Ketapang
2. PT. Bank Tabungan Negara Tbk Cabang Pontianak

---

<sup>10</sup> Masri Singarimbun dan Sofian Efendi, 1996, *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta, hlm. 125.

## **6. Analisis Data**

Data yang telah terkumpul akan dipilah-pilah atau dikelompokkan sesuai relevansi penelitian. Selanjutnya akan dianalisis atau dikaji berdasarkan keilmuan peneliti secara kualitatif untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan dalam penelitian dan akan disajikan ke dalam laporan penelitian secara deskriptif.