

I. PENDAHULUAN

Dalam mensejahterakan masyarakat maka diperlukan cara dan proses bagaimana untuk mempermudah masyarakat agar mendapati standar kesejahteraan seperti memenuhi kebutuhan pokok masyarakat. Salah satu proses untuk mencapai standar kesejahteraan yaitu berinvestasi mulai dari modal kecil hingga modal besar sekalipun. Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif, bagi pencapaian sasaran pembangunan. (Badruzaman, 1994) Karena itu Bank sebagai lembaga keuangan dan juga urat nadi perekonomian negara berupaya untuk membantu rakyat dengan memberikan pinjaman berupa pemberian kredit bagi masyarakat, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang menyatakan :

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat, dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak”.

Upaya pemberian kredit oleh bank, merupakan kegiatan utama yang dikarenakan pendapatan terbanyak bank berada di pinjaman kredit. Kredit dengan jumlah banyak serta disalurkan serta diikuti dengan kolektif kredit yang sangat bagus dan hal itu juga tentunya merupakan kelanjutan dari usaha Bank. Sebab dikarenakan hal ini pemberi fasilitas kredit mempunyai perencanaan yang sangat matang dan harus sempurna.

Dasarnya perjanjian sering kali mengambil peran penting di dalam kehidupan bermasyarakat bahkan hal itu sudah menjadi suatu hukum kebiasaan ketika pihak yang mengikatkan diri didalamnya mempunyai hak dan kewajiban. Perjanjian memiliki hubungan hukum yang dikenal dengan perikatan. (Patrik, 1994) Perjanjian yang memiliki hubungan hukum menyertai harta benda antara para pihak didalamnya, dimana satu pihak telah berjanji untuk memenuhi isi dari perjanjian, lalu pihak satunya menuntut pemenuhan isi perjanjian tersebut. (Projdjodikoro, 1981) Pengertian yang didapati dalam Pasal 1313 (KUHPerdato) yaitu “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Pasal 1320 KUHPerdato tidak menjelaskan definisi dari causa halal (orzaak). Dalam Pasal 1337 KUHPerdato menjelaskan causa yang terlarang. Suatu sebab dapat diartikan terlarang jika bertentangan dengan UU, kesusilaan, dan ketertiban umum. Jaminan adalah Sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. (H.Salim, 2004)

Dengan seiringnya perkembangan dalam segi properti, buy back guarantee menjadi alat dimana pengembang dapat membeli kembali ketika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar pelunasan pembayarannya ke bank.

Seperti pada umumnya Debitur dapat melalui bank untuk membeli rumah dengan sistem KPR, namun jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar, pengembang dapat mengambil alih rumah tersebut dengan membelinya kembali dengan cara membayar sisa pembayaran ke bank, yang menjadi dasar tersebut adalah perjanjian buy back guarantee yaitu perjanjian antara pihak bank dan pihak pengembang.

Yang kita ketahui bahwa didalam KUHPerdato tidak terdapat satu ketentuan apapun yang menulis tentang perjanjian *buy back guarantee* dan tidak satupun ketentuan diluar KUHPerdato mengatur tentang *buy back guarantee*. Perjanjian tersebut hanya didasari dengan asas Pacta Sunt Servanda dan Freedom of Contract. Lalu bagaimana pengaturannya lebih jauh mengenai buy back guarantee, sehingga kita mendapatkan kejelasan untuk setiap subyek dan obyek yang didalam perjanjian tersebut serta kekuatan hukum perjanjian tersebut.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang berfokus pada norma hukum atau penelitian hukum kepustakaan berdasarkan perkara yang ada di dalam Putusan NOMOR 669/PDT.G/2018/PN.TNG, penulis mengkaji persidangan dalam putusan tingkat kasasi berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan analisa dari hasil temuan data yang dikumpulkan dan diolah atas studi pustaka.

1.2 Rumusan Masalah

Dari penelitian ini saya berniat untuk menganalisa masalah tersebut untuk menemukan solusi yang konklusif, juga untuk mengusulkan pendekatan yang lebih efektif untuk mengatasi atau memahaminya dengan menjawab masing-masing butir pertanyaan yang akan dijawab oleh peneliti. Berikut pertanyaan yang akan peneliti ulas yaitu:

1. Bagaimana mekanisme Perjanjian *buy back guarantee* sebagai jaminan dalam studi kasus Putusan NOMOR 669/PDT.G/2018/PN.TNG?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur yang melakukan perjanjian *buy back guarantee*?