

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Perkembangan kawasan perkotaan sangat dipengaruhi oleh tingkat pertumbuhan penduduknya. Peningkatan pertumbuhan penduduk meningkatkan pula kebutuhan lahan permukiman di kawasan perkotaan. Keterbatasan lahan-lahan di perkotaan mengakibatkan banyak pembangunan permukiman penduduk dengan konsep vertikal atau yang biasa disebut dengan Rumah Susun atau Apartemen.

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan rakyat yang adil dan makmur. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat memerlukan dana dalam jumlah yang besar. Hal ini berakibat meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Mengingat pentingnya dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga

hak jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.<sup>1</sup>

Dalam proses pembangunan Rumah Susun atau Apartemen yang dikelola oleh pihak pengusaha atau *developer*, pihak pengusaha atau *developer* tersebut membutuhkan dana untuk melakukan pembangunan dan pemasaran. Dengan kata, lain transaksi untuk pemesanan atas pemilikan satuan Rumah Susun atau Apartemen tersebut tidak selalu tunai, sehingga pihak *developer* biasanya melakukan kerja sama dengan pihak bank untuk mendanai pembangunan atas Rumah susun atau Apartemen tersebut dengan perjanjian penyaluran kredit konstruksi. Selain itu, pihak Bank melakukan suatu program perjanjian Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) untuk para debitur atau konsumen yang akan membeli satuan Rumah Susun tersebut, dasarnya adalah perjanjian kerjasama antara *developer* dengan bank.

Program perjanjian Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dilakukan sebelum unit atas satuan Rumah Susun tersebut berdiri karena pihak bank memprioritaskan dana angsuran dari debitur adalah untuk mendanai pembangunan atas Rumah Susun tersebut. Dengan kata lain perjanjian Kredit Pemilikan Apartemen bersifat Kredit Tanpa Agunan (KTA) karena tanpa adanya suatu aset debitur yang dijaminakan dalam perjanjian kredit tersebut.

Agunan atau jaminan merupakan salah satu unsur jaminan kredit agar Bank dapat memperoleh tambahan keyakinan atas kemampuan debitur untuk

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, hlm. 94.

mengembalikan utangnya.<sup>2</sup> Selain itu bank juga harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan usahanya, Prinsip kehati-hatian itu adalah suatu prinsip yang menegaskan bahwa bank dalam menjalankan kegiatan usaha baik dalam penghimpunan terutama dalam penyaluran dana kepada masyarakat harus sangat berhati-hati. Tujuan dilakukannya prinsip kehati-hatian ini agar bank selalu dalam keadaan sehat menjalankan usahanya dengan baik dan mematuhi ketentuan-ketentuan dan norma-norma hukum yang berlaku di dunia perbankan. Prinsip kehati-hatian tertera dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 atas perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang menyatakan:

Pasal 2:

“Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”.

Pasal 29 ayat (2):

“Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian”.

Dalam kenyataannya, tidak semua kredit yang disalurkan oleh bank kepada debiturnya akan berjalan lancar dan dibayarkan, hal tersebut mempengaruhi tingkat kesehatan bank untuk menjalankan usahanya. Perjanjian Kredit Pemilikan Apartmen (KPA) adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar Satuan

---

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 13.

Unit Rumah Susun (Sarusun) guna dimiliki atau dihuni. Dalam perjanjian ini biasanya debitur memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) dengan fasilitas kredit dari bank tersebut. **Pada kenyataannya, SHMSRS yang diperjanjikan untuk dijadikan sebagai jaminan tersebut tidak ada karena status apartemen tersebut masih dalam pembangunan yang keterbangunannya masih dibawah 20% (dua puluh persen).** Dalam perjanjian kredit tersebut pihak Bank sebagai pemberi kredit hanya mendapatkan jaminan berupa dokumen Perjanjian Pemesanan dan konfirmasi Jual Beli (PPKJB)<sup>3</sup> atas satuan unit Rumah Susun atau Apartemen yang sifatnya di bawah tangan, sehingga perjanjian Kredit Pemilikan Apartemen tersebut dapat dikategorikan sebagai Kredit Tanpa Agunan (KTA).

Bank menetapkan berbagai persyaratan yang harus dilengkapi sehubungan dengan proses pengajuan KPA tersebut salah satunya adalah bukti transaksi antara pihak konsumen dengan pihak *developer*, yaitu formulir isian perjanjian pemesanan, bukti pembayaran *booking fee*, dan bukti pembayaran uang muka atau *down payment* sebesar 30% (tiga puluh persen). Dengan terjadinya perjanjian kredit tersebut maka pihak konsumen berkewajiban membayar secara angsuran kepada bank setiap bulannya sesuai dengan

---

<sup>3</sup> PPKJB adalah dokumen Perjanjian Pemesanan dan Konfirmasi Jual Beli yang sifatnya dibawah tangan dan tidak dibuat dihadapan notaris. Penulis menemukan dokumen perjanjian tersebut di salah satu *developer* Rumah Susun di kota Bandung. PPKJB dibuat mengingat adanya aturan mengenai pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun yang berisikan tentang : PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas : a. Status kepemilikan tanah; b. Kepemilikan IMB; c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; d. **Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)**, dan; e. Hal yang diperjanjikan.

perjanjian atau akad yang telah disepakati oleh konsumen dan pihak bank. Sementara itu pihak bank membayar lunas kepada pihak *developer* atas pembelian satuan unit Rumah Susun atau apartemen yang telah diperjanjikan oleh konsumen. Sehubungan dengan terjadinya hal tersebut timbul masalah mengenai penyelesaian sengketa apabila dikemudian hari pihak konsumen wanprestasi (gagal memenuhi kewajiban pelunasan angsuran) kepada Bank. Di sisi lain pihak bank telah membayar lunas kepada *developer* dalam pembayaran atas unit Apartemen. Untuk mengatasi hal tersebut diberlakukan klausula tentang *Buyback Guarantee*.

Klausula Hak Membeli Kembali (*Buyback guarantee*) adalah suatu klausula dalam perjanjian pemasaran perumahan maupun Rumah Susun atau Apartemen antara Bank dengan *developer* dimana pihak *developer* harus membayar kewajiban pembayaran angsuran kredit konsumen yang mendapatkan fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dari Bank, apabila debitur dikualifikasikan dalam kondisi lalai atau dinyatakan sebagai wanprestasi.<sup>4</sup> *Buyback guarantee* adalah penyelesaian total *outstanding* kredit debitur oleh *developer* dengan konsekuensi pemindahan semua hak bank seperti yang tertara pada akta Perjanjian Kredit dan pemindahan jaminan kepada *developer*.

Dengan timbulnya hal tersebut maka para pelaku usaha menerapkan klausula tentang Hak Membeli Kembali (*Buyback guarantee*) yang tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Lahirnya perjanjian

---

<sup>4</sup> Hassanain Haykal, Penerapan Klausula BuyBack Agreement Dalam Perjanjian Pemasaran Perumahan Berdasarkan Sistem Kredit Pemilikan Rumah, Bandung, Program Pasca Sarjana Universitas Katolik Parahyangan, 2004, hlm 111.

*BuyBack Guarantee* merupakan kebutuhan praktik masyarakat yang berdasar pada asas kebebasan berkontrak sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berisikan tentang: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, hal tersebut sebagai solusi untuk penyelesaian sengketa diluar pengadilan apabila dikemudian hari debitur lalai dalam memenuhi kewajibannya atau wanprestasi.

Sistem *Buyback Guarantee* diterapkan oleh Bank sebagai implementasi dari prinsip *Prudential Banking*. Bank mencegah terjadinya risiko kerugian akibat kredit macet dngan cara membebankan kepada *developer* untuk bertanggungjawab atas tindakan wanprestasi debitur dengan membebankan kewajiban kepada *developer* untuk mencari debitur baru, sebagaimana yang dituangkan dalam perjanjian, maka *developer* dianggap telah wanprestasi. Pengalihan piutang pada debitur baru dilakukan dengan cara subrogasi.<sup>5</sup>

Subrogasi adalah penetapan mengenai debitur lama dan debitur baru dilakukan oleh pihak *developer* dalam memasarkan kembali atas unit apartemen yang diperjanjikan sebagai bentuk kewajiban pihak *developer* dalam kerjasama dengan Bank untuk pengalihan akta subrogasi.

Manfaat atau tujuan diterapkannya klausula *Buyback Guarantee* bagi Bank adalah, Bank dapat meminimalisir sekecil mungkin risiko kredit macet, sehingga Bank yang bersangkutan berada pada posisi yang aman sebagai

---

<sup>5</sup>*Ibid.*, hlm. 107.

penerima jaminan dari *developer*. Hal ini dikarenakan jaminan yang diterima oleh Bank dapat mengcover nilai kredit macet yang disalurkan kepada debitur, karena pihak *developer* mengikutsertakan *assetnya* yang dijaminan kepada pihak bank.<sup>6</sup>

Klausula *Buyback Guarantee* cukup mengamankan posisi pihak Bank dalam menjalankan usahanya sebagai badan usaha yang memberikan fasilitas kredit dalam perjanjian Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), namun tidak menjamin sepenuhnya semua fasilitas kredit tersebut dapat berjalan sesuai dengan peraturan yang tercantum pada akta perjanjian dan diberlakukan oleh bank kepada *developer* karena bank masih menghadapi risiko kredit dalam bentuk lainnya yang dapat timbul dikemudian hari, yaitu antara lain:

1. Dalam hal proses pengurusan dokumen jaminan sertifikat SHM yang belum dipecah;
2. Dokumen tanah dan bangunan yang masih dalam proses pengurusan;
3. Masalah dalam penyelesaian bangunan seperti, bangunan belum selesai melewati jangka waktu yang telah ditetapkan sebelumnya, spesifikasi bangunan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dan lain sebagainya.

Hal ini mengakibatkan kerugian pada pihak bank selaku penerima jaminan dalam perjanjian pemberian fasilitas kredit, sehingga dalam penyelesaiannya diperlukan penerapan prinsip kehati-hatian bank atau *Prudential Banking* dalam memberikan fasilitas kredit.

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm. 124.

Apabila dilihat dari sudut pandang pihak bank dalam perjanjian Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) tersebut, maka bagaimana penyelesaian masalah sengketa apabila pihak debitur atau konsumen yang membeli atas satuan Rumah Susun atau Apartemen yang di kemudian hari telah mengalami gagal bayar atau wanprestasi sehingga tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dengan tanpa adanya suatu agunan atau jaminan yang dijaminan oleh debitur kepada pihak bank, dengan mengacu dan menerapkan asas *Prudential Banking* untuk dapat berjalannya prinsip asas kehati-hatian dan agar dapat tejanganya kesehatan bank dengan tetap memelihara dan mempertahankan kepercayaan masyarakat dalam memberikan pinjaman kredit pemilikan atas satuan Rumah Susun. *Buyback Guarantee* merupakan bentuk implementasi mengenai penerapan prinsip *Prudential Banking* tetapi hal tersebut mengandung resiko yang dapat timbul dikemudian hari mengenai bentuk jaminan yang dijaminan oleh pihak *developer* maupun debitur yang dijaminan kepada bank, maka dari itu penulis tertarik untuk meneliti perihal **“Pemberlakuan Klausula *Buy back Guarantee* Dalam Perjanjian Kerjasama Antara Bank Dengan Perusahaan Pengembang Sehubungan Dengan Penyaluran Kredit Pemilikan Apartemen (KPA)”**.



## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana mekanisme pemberlakuan klausula *buy back guarantee* dalam perjanjian kerjasama dikaitkan dengan perjanjian penyaluran Kredit Pemilikan Apartemen (KPA)?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak bank yang menerapkan klausula *buy back guarantee* jika di kemudian hari terjadi gagal bayar atau wanprestasi pada pihak debitur?

## **C. TUJUAN DAN SASARAN**

Tujuan dari penulisan ini adalah:

1. Untuk mengetahui mekanisme pemberlakuan klausula *buy back guarantee* dalam dalam perjanjian kerjasama dikaitkan dengan perjanjian penyaluran Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pihak bank yang menerapkan klausula *buy back guarantee* jika di kemudian hari terjadi gagal bayar atau wanprestasi pada pihak debitur.

## **D. KEGUNAAN**

Kegunaan dalam meneliti perjanjian Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) yang sifatnya dibawah tangan dan atau dapat dikategorikan sebagai Kredit Tanpa Agunan (KTA) diharapkan dapat memberikan kegunaan dari dua sisi yaitu praktis dan teoritis.

1. Dari sisi praktis, hasil dari penelitian ini diharapkan untuk memberikan masukan bagi praktisi perbankan maupun pengusaha atau *developer* Rumah Susun dalam pemberlakuan klausula *buyback guarantee* dan merumuskan isi dalam perjanjian yang dapat meminimalkan risiko kredit bagi para pihak.
2. Dari sisi teoritis, hasil dari penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberikan masukan pemikiran pendalaman ilmu hukum mengenai hukum perikatan dan perjanjian dalam transaksi perbankan.

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

Bank adalah komponen penting dalam sistem perekonomian, kesehatan bank mempengaruhi kestabilan ekonomi dalam suatu negara. Bank merupakan lembaga intermediasi, yaitu merupakan penyalur dana dari unit-unit ekonomi yang memiliki kelebihan dana kepada unit-unit ekonomi yang mengalami kekurangan dana. Transaksi dalam bentuk menerima simpanan uang dari nasabah, yang kebetulan belum memerlukan uang tunai dan memberikan pinjaman kepada nasabah lain, yang memerlukan dana, merupakan transaksi pokok bagi bank sebagai suatu cabang usaha. Bank akan memperoleh keuntungan dari selisih antara tingkat bunga pinjaman dengan tingkat bunga simpanan nasabah.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Wawan H. Purwanto, *Risiko Manajemen Perbankan*, CMB Press, Jakarta, 2011, hlm. 26

Fungsi diatas dikenal sebagai fungsi *intermediasi* (perantara)<sup>8</sup>, dalam menjalankan fungsi tersebut bank menghadapi risiko kredit yang dapat timbul dari nasabah yang mengalami gagal bayar atau wanprestasi. Risiko kredit adalah risiko terjadinya kerugian-kerugian akibat kegagalan pembayaran oleh peminjam atau debitur, atau terjadinya kemerosotan kualitas kemampuan pembayaran utang pihak debitur.<sup>9</sup> Maka dari itu, bank dalam menjalankan praktek usahanya sebagai lembaga intermediasi harus mengacu dan berdasarkan prinsip kehati-hatian atau asas *Prudential Banking* dan manajemen risiko agar tercapainya kualitas kesehatan bank yang sehat.

Pengelolaan risiko diimplementasikan dengan mendasarkan segala keputusan berdasarkan itikad baik dengan sebaik-baiknya (*ultimate good faith*). Parameter yang menunjukkan adanya *ultimate good faith* ini diantaranya adalah:

1. “Dilakukan dengan tidak mencari keuntungan bagi diri sendiri, keluarga, atau kelompoknya dengan cara kolusi, praktek-praktek nepotisme dan tindakan-tindakan yang koruptif.
2. Dilakukan dengan analisis mendalam dengan hasil yang positif.
3. Disertai dengan tindakan *preventif* untuk meminimalisasi celah yang memungkinkan terjadinya penyalahgunaan kebijakan.
4. Disertai dengan tindakan antisipatif apabila keputusan yang diambil ternyata tidak tepat sasaran.
5. Adanya sistem pemantauan efektif “.<sup>10</sup>

Istilah kontrak berasal dari bahasa inggris yaitu *contracts*. Sedangkan dalam bahasa belanda disebut dengan *overeenkomst* (perjanjian). Pengertian

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm. 26.

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 68.

<sup>10</sup> Fadil zumhanna. *Kredit Macet dan Strategi Pencegahan Terjadinya Tindak Pidana Korupsi*, 2011, hlm. 15. Makalah disampaikan dalam diskusi terbatas kegiatan perbankan dalam perspektif tindak pidana korupsi, kerjasama Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran dengan Direktorat Hukum Bank Indonesia, diselenggarakan di Universitas Padjadjaran, Bandung, 6 oktober 2011.

kontrak berdasarkan pasal 1313 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa: “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>11</sup> Dalam prakteknya transaksi antara bank dengan nasabah berdasarkan atas perjanjian, maka perjanjian tersebut menghasilkan produk yang dikeluarkan oleh bank yaitu kontrak. Isi dalam kontrak tersebut harus memenuhi unsur atau asas – asas yang menjamin keseimbangan, keadilan, dan pengikatan para pihak di dalamnya sebagai suatu perjanjian yang sah. Hal – hal tersebut dapat diuraikan antara lain:

- a. Asas Keseimbangan adalah suatu asas yang dimaksudkan untuk menyalurkan pranata-pranata hukum dan asas-asas pokok hukum perjanjian yang menekankan keseimbangan posisi hukum bagi para pihak yang berkontrak.<sup>12</sup>
- b. Asas Keadilan adalah kepastian untuk mendapatkan apa yang telah diperjanjikan dengan memperhatikan norma-norma yang berlaku.<sup>13</sup>
- c. Asas Mengikat adalah perikatan yang dibuat dengan sengaja, atas kehendak para pihak secara sukarela, maka segala sesuatu yang telah disepakati, dan disetujui harus dilaksanakan sebagaimana telah dikehendaki oleh para pihak. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakannya, maka pihak lain dalam perjanjian berhak untuk

---

<sup>11</sup>Salim H.S., Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika, buku ke satu, 2003, hlm. 15.

<sup>12</sup><http://kontrakdanperikatan.com/>

<sup>13</sup><http://www.skripsi-tesis.com/07/05/perlindungan-hukum-terhadap-nasabah-bank-dalam-ketentuan-kontrak-standar-pemberian-kredit-di-bank-rakyat-indonesia-cabang-mojokerto-pdf-doc.html>

memaksakan pelaksanaannya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku.<sup>14</sup>

## F. Metode Penelitian

Berdasarkan landasan bahan penelitian diatas, penulis menggunakan metode penelitian dengan menggunakan pendekatan Yuridis Normatif yaitu suatu penelitian yang secara deduktif dimulai dengan analisa terhadap pasal-pasal yang berlaku dalam peraturan perundang-undangan khususnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mengatur terhadap permasalahan pemberlakuan klausula *buy back guarantee* dalam perjanjian Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) sebagai implementasi penerapan prinsip *prudential banking* yang mengatur mengenai risiko-risiko yang timbul dalam penerapan klausula *buy back guarantee*.

Metode penelitian yang digunakan berupa pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analisis.

- a. Tahap penelitian dan bahan penelitian yaitu tahap penelitian terdiri atas penelitian kepustakaan dalam upaya mencari data sekunder dengan menggunakan bahan tersier. Tahap penelitian lapangan dilakukan guna memperoleh data primer untuk mendukung data sekunder. Maka

---

<sup>14</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, jakarta, Pradnya Paramita, 2009, hlm. 59.

penelitian ini akan mengumpulkan data yang paling lengkap mengenai pemberlakuan klausula *buyback guarantee* dalam perjanjian kerjasama antara bank dengan perusahaan pengembang sehubungan dengan penyaluran Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).

- b. Penelitian hukum secara yuridis maksudnya penelitian yang mengacu pada studi kepustakaan yang ada ataupun terhadap data sekunder yang digunakan. Sedangkan bersifat normatif dimaksudkan penelitian hukum yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan normatif tentang hubungan antara satu peraturan dengan peraturan lain dan penerapan dalam prakteknya. Dalam penelitian hukum normatif maka yang diteliti pada awalnya data sekunder yaitu peraturan perundang-undangan khususnya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer yaitu untuk mengetahui mekanisme penyelesaian kredit macet pada perjanjian Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), dan penerapan klausula *buyback guarantee* pada penyelesaian kredit macet sebagai implementasi prinsip *prudential banking* dalam hukum perbankan.

Untuk memenuhi validitas bahan hukum atau data yang akurat, penulis mengumpulkan data tambahan melalui wawancara yang berkaitan dengan perjanjian kerjasama antara bank dan perusahaan pengembang dalam

penyaluran Kredit Pemilikan Apartemen (KPA). Pengumpulan data primer yaitu pengumpulan sejumlah data atau fakta yang diperoleh secara langsung melalui suatu penelitian lapangan dengan wawancara tersusun dengan para pihak yang bersangkutan antara lain pihak *developer*, konsumen, dan pihak bank.

## **G. Sistematika Penulisan**

### **a. BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi uraian tentang Latar Belakang Masalah yang mendasari pentingnya diadakan penelitian, Identifikasi Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian serta Sistematika Penulisan.

### **b. BAB II TINJAUAN UMUM SISTEM PERBANKAN INDONESIA**

Bab ini berisi Tinjauan teori yang mendiskripsikan pengertian (perbankan), aturan-aturan hukum yang melatar belakangi hukum perbankan, prinsip-prinsip pengelolaan usaha bank, prinsip Prudential Banking, serta Manajemen Risiko dalam Hukum Perbankan Indonesia

### **c. BAB III *BUY BACK GUARANTEE* DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN APARTEMEN**

Bab ini berisi uraian tentang tinjauan umum perjanjian, pihak-pihak dan hubungan hukum dalam Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), hak dan kewajiban para pihak serta jaminan kredit,

termasuk juga klausula *buyback guarantee* dalam perjanjian penyaluran KPA.

d. BAB IV PEMBERLAKUAN *BUY BACK GUARANTEE* DALAM PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA BANK DENGAN PERUSAHAAN PENGEMBANG SEHUBUNGAN DENGAN PENYALURAN KREDIT PEMILIKAN APARTEMEN (KPA)

Dalam bab ini diuraikan tentang analisa pemberlakuan klausula *buy back guarantee* dalam perjanjian kerjasama antara *developer* dengan bank terkait penyaluran KPA, yang meliputi:

1. Bagaimana mekanisme pemberlakuan klausula *buy back guarantee* dalam perjanjian kerjasama dikaitkan dengan perjanjian penyaluran Kredit Pemilikan Apartemen (KPA)?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak bank yang menerapkan klausula *buy back guarantee* jika di kemudian hari terjadi gagal bayar atau wanprestasi pada pihak debitur?

e. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Berisi uraian tentang pokok-pokok kesimpulan dan saran-saran yang perlu disampaikan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan hasil penelitian.