

Perjanjian Pembelian Kembali (*Buy Back Guarantee*) Kredit Pemilikan Rumah Subsidi**Tito Alfayet Zwespa^{1*}, Rembrandt², Misnar Syam³**¹ Program Magister Kenotariatan, Universitas Andalas
e-mail: titoalfayett@gmail.com² Program Magister Kenotariatan, Universitas Andalas
e-mail: rembrandt@fh.unand.ac.id³ Program Magister Kenotariatan, Universitas Andalas
e-mail: misnarsyam@law.unand.ac.id

*Corresponding Author

| Recieved: 10 Agustus 2024 | Revised: 20 Juni 2025 | Accepted: 20 Juli 2025

Abstract: Article 1234 of the Burgerlijk Wetboek states that accomplishments can be in the form of giving, doing, or not doing something, and that a buy back guarantee agreement causes legal consequences for the debtor, creditor, and developer as guarantors. In order to protect the creditor (in this case, the bank) from potential losses caused by the debtor's poor credit for a certain duration, the developer, creditor, and debtor all entered into a buy-back guarantee agreement. Because the buy back guarantee is an application of the prudential principle of extending credit, it allows the bank to use the debtor's previously sold house as collateral to recoup some of the money owed to the bank and is thus not explicitly regulated by law. Thus, the developer must ensure the repayment of the debtor's debt within the agreed upon time frame if the debtor fails to make installment payments to the bank. The creditor (the bank) uses the Buy Back Guarantee Agreement to protect itself against the debtor's potentially negative credit history for a certain amount of time, reducing the likelihood of loss. But in reality, some developers don't reinvest in the company.

Keywords: Agreement, Buy Back Guarantee, Credit Agreement, Mortgage Loan.

Abstrak: Jaminan Pembelian Kembali adalah sebuah perjanjian jaminan, di mana dalam perjanjian jaminan pembelian kembali ini terdapat konsekuensi hukum bagi debitur, kreditor, dan pengembang sebagai penjamin yang objeknya adalah pemenuhan prestasi yang menurut Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) dapat berupa memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu. Perjanjian jaminan pembelian kembali oleh pengembang, kreditor, dan debitur bertujuan untuk meminimalkan risiko kerugian bagi kreditor (Bank) akibat risiko kredit bermasalah yang dilakukan oleh debitur dalam jangka waktu tertentu. Jaminan pembelian kembali ini tidak secara spesifik diatur dalam peraturan perundang-undangan, hal ini dilakukan karena jaminan pembelian kembali merupakan implementasi dari prinsip kehati-hatian bank dalam pemberian kredit, sebagai penjamin untuk pelunasan utang debitur kepada bank dan memiliki hak untuk menarik kembali rumah debitur yang sudah dijual sebelumnya. Dengan demikian, jika debitur

wanprestasi dengan tidak membayar cicilan kepada bank, pengembang wajib menjamin pelunasan utang debitur selama periode waktu yang telah disepakati dengan bank. Tujuan dari Perjanjian Jaminan Pembelian Kembali adalah untuk meminimalkan risiko kerugian atau sebagai langkah mitigasi risiko bagi kreditor (bank) dari risiko kredit bermasalah yang dilakukan oleh debitur dalam jangka waktu tertentu. Namun, dalam praktiknya, terdapat pengembang yang tidak melakukan pembelian kembali kepada bank.

Keyword: *Perjanjian, Jaminan Pembelian Kembali, Perjanjian Kredit, Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*

A. Pendahuluan

Seiring dengan pesatnya pertumbuhan penduduk di Indonesia, berbagai fasilitas kini dibutuhkan untuk mendukung kehidupan sehari-hari masyarakat Indonesia. Penyediaan perumahan dan ruang hunian merupakan kewajiban negara untuk melindungi segenap bangsa Indonesia, sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Ruang Hunian. Di seluruh Indonesia, setiap orang harus dapat memilih lokasi tempat tinggal yang layak dan murah, sehat, aman, serasi, dan berkelanjutan. Sebagai tempat tinggal dan tempat beristirahat, rumah memiliki fungsinya masing-masing. Sebagian besar orang masih belum mampu membeli rumah sendiri karena membutuhkan banyak waktu dan tenaga untuk memperoleh hak milik, mendapatkan izin yang diperlukan, dan membangun rumah.

Kontribusi pengembang sangat penting dalam konteks ini. Menurut Pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, hak untuk tinggal, menikmati, dan memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur dijamin bagi setiap warga negara. Hak tersebut dilaksanakan oleh pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang. Alhasil, pengembang, khususnya yang bergerak di bidang pembangunan perumahan, terus berupaya meningkatkan pertumbuhan di industri properti.

Nasabah yang ingin membeli rumah, termasuk rumah bersubsidi, dapat mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ke bank. Untuk memenuhi kebutuhan hunian terjangkau di Indonesia, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menjalankan sejumlah inisiatif, termasuk perumahan bersubsidi. Penyediaan akses terhadap fasilitas pinjaman ini membantu perekonomian daerah dan negara secara keseluruhan.

Penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian atau pinjaman antara bank dengan pihak lain, yang mengharuskan peminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu disertai pembayaran bunga, dikenal sebagai kredit, menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Salah satu fungsi utama bank adalah menyalurkan kredit, dengan bunga atas pinjaman tersebut sebagai sumber pendapatan utama. Namun, tindakan ini penuh dengan risiko dan, jika kredit yang dicairkan menjadi bermasalah, dapat sangat mengganggu kemampuan bank untuk tetap menjalankan bisnis.¹

¹ S.H., M.H. Dr. Jonaedi Efendi and S.H. M. Hum. Prof. Dr. Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum: Normatif Dan Empiris*, 2nd ed., 2018.

Bank mengadopsi konsep 5C—prinsip kehati-hatian—dan mengadakan perjanjian kerja sama dengan pengembang saat menyalurkan KPR. Pengembang berkewajiban memberikan jaminan pembelian kembali jika peminjam gagal membayar KPR untuk rumah kategori indent (properti yang sertifikatnya belum dipisahkan) menurut perjanjian ini. Jika debitur gagal bayar dalam waktu satu tahun, pengembang akan membeli kembali rumah atau tanah tersebut dari bank berdasarkan rencana ini.²

Perjanjian jaminan yang dikenal sebagai "jaminan pembelian kembali" dalam bahasa Indonesia adalah salah satu jenis kontrak. Setiap pihak dalam perjanjian ini—debitur, kreditur, dan pengembang—bertanggung jawab secara hukum atas ketentuan-ketentuannya. Menurut Pasal 1234 KUH Perdata, pelaksanaan dapat berupa menyediakan, melakukan, atau tidak melakukan sesuatu; tujuan dari perjanjian jaminan pembelian kembali adalah untuk mengatasi hal ini.

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 dengan Hak Tanggungan. Oleh karena itu, perjanjian *buy back guarantee* ini sangat penting keberadaanya 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".

Permasalahan yang pernah terjadi terkait *buy back guarantee* ini pada PT. X 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.³

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, yang mana seharusnya dalam akta *buy back guarantee* yaitu *developer* seharusnya melakukan pelunasan atas objek rumah KPR tersebut.

B. Kajian Literatur

Adapun kajian literatur berdasarkan penelitian terdahulu:

1. Berikut ini adalah dua rumusan masalah yang dikemukakan oleh Dayan Panaya dalam penelitiannya yang berjudul "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Perbankan Melalui Perjanjian Penjaminan Beli Kembali Sebagai Pendukung Penjaminan Pembelian

² 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.

³ 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.

Rumah dengan Sistem Kredit Pemilikan Rumah": 1) Dalam konteks kredit pemilikan rumah, bagaimana kedudukan hukum jaminan beli kembali sebagai jaminan pembelian properti? 2) Bagaimana fungsi sistem kredit pemilikan rumah dalam kaitannya dengan perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak perbankan melalui perjanjian penjaminan beli kembali?

2. "Penerapan Klausul Penjaminan Beli Kembali dalam Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Pembelian Properti Antara Bank dan Pengembang Akibat Lalainya Debitur dalam Menjalankan Kewajiban", yang ditulis oleh Muhammad Riansyah Putra, mengidentifikasi dua permasalahan utama, yaitu: 1) Bagaimana perundang-undangan penjaminan di Indonesia memberikan informasi mengenai kajian ketentuan mengenai perjanjian penjaminan beli kembali? 2) Dalam konteks pembiayaan KPA (Kredit Pemilikan Rumah Susun), bagaimana ketentuan jaminan beli kembali digunakan dalam perjanjian kerja sama antara bank dan pengembang?

Perjanjian pembelian kembali dalam konteks **Kredit Pemilikan Rumah Subsidi** adalah instrumen yang sangat penting dalam mengurangi risiko bagi pihak perbankan. Berdasarkan kajian literatur yang ada, **perjanjian ini memberikan perlindungan hukum** bagi bank dan pengembang properti dalam kasus debitur gagal bayar. Meskipun terdapat regulasi yang mengatur dasar hukum untuk penerapan perjanjian ini, tantangan masih ada dalam penerapannya secara efektif, terutama terkait dengan perundang-undangan penjaminan dan klausul perjanjian yang harus diterapkan secara tepat. Oleh karena itu, perjanjian pembelian kembali menjadi mekanisme yang sangat relevan dalam menjaga keberlanjutan pembiayaan rumah subsidi dan memberikan rasa aman bagi pihak yang terlibat dalam pembiayaan properti.

Penelitian sebelumnya telah menunjukkan bahwa subjek yang disertakan dalam penelitian ini berbeda secara signifikan dari subjek lainnya. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji tiga poin utama terkait perjanjian kredit kepemilikan rumah bersubsidi: pertama, perjanjian jaminan pembelian kembali dan bagaimana perjanjian tersebut dilaksanakan; kedua, konsekuensi hukum bagi pengembang, kreditor, dan debitur sebagai akibat dari pelaksanaan ini; dan ketiga, dampaknya terhadap perjanjian kredit kepemilikan rumah bersubsidi secara keseluruhan.

C. Metode Penelitian

Secara khusus, strategi penelitian empiris digunakan dalam studi ini untuk menyesuaikan metodologi dengan isu-isu yang akan dibahas. Salah satu cara untuk mempelajari hukum dan penerapan praktisnya adalah melalui penelitian hukum empiris. Studi hukum sosiologis adalah nama lain untuk penelitian hukum empiris yang berfokus pada interaksi masyarakat dalam masyarakat.⁴

Dalam penelitian ini, metode kualitatif digunakan untuk memproses dan menganalisis data.⁵ Teknik penelitian yang mengumpulkan informasi deskriptif dari kata-kata atau tindakan masyarakat melalui observasi dan wawancara dikenal sebagai metode kualitatif.⁶ Untuk mengidentifikasi tantangan yang dihadapi dengan jelas, peneliti yang

⁴ Dr. Jonaedi Efendi and Prof. Dr. Johnny Ibrahim.

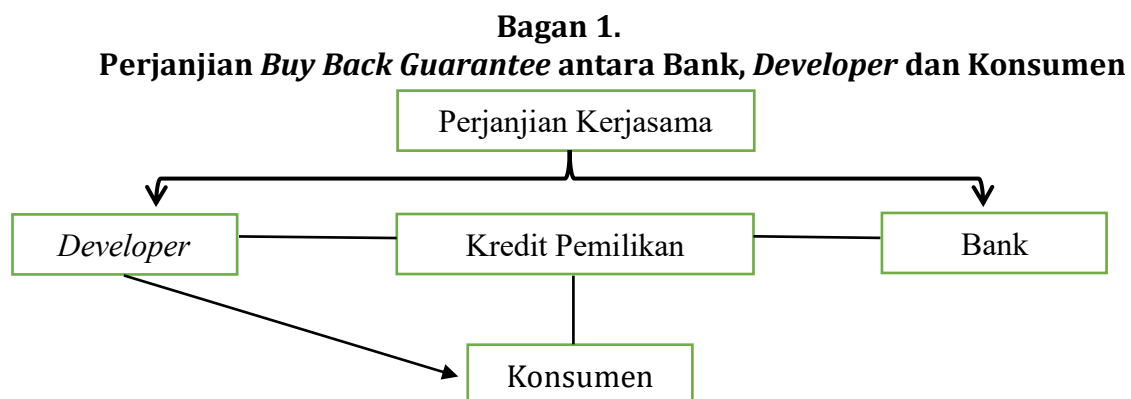
⁵ "Lexy J. Moleong, Metode Penelitian Kualitatif, Rosdakarya, Bandung, 2000," n.d.

⁶ Prof. Dr. Sugiyono, *Cara Mudah Menyusun Skripsi, Tesis, Dan Disertasi*, 2 cetakan ke 6, 2024.

melakukan studi kualitatif ini langsung menuju objek penelitian dan menjelajahinya dengan pertanyaan terbuka. Strategi ini melibatkan peneliti yang melakukan kerja lapangan untuk mempelajari lebih lanjut tentang objek penelitian dan kemudian menggunakan informasi tersebut untuk membentuk hipotesis (Studi yang mendasari)

D. Hasil Penelitian

Debitur, kreditor, dan pengembang semuanya menghadapi konsekuensi hukum sebagai penjamin berdasarkan Jaminan Beli Kembali, menurut temuan studi tersebut. Menurut Pasal 1234 KUH Perdata, kinerja dapat berupa menyediakan, melakukan, atau tidak melakukan apa pun; itulah tujuan dari perjanjian ini.



Pengembang berada dalam posisi unik dalam pengaturan jaminan pembelian kembali; mereka dapat mengambil kembali rumah yang telah mereka jual kepada debitur dan bertindak sebagai penjamin untuk pembayaran kembali debitur ke bank. Jadi, pengembang bertanggung jawab untuk memastikan debitur membayar kembali pinjaman dalam jangka waktu yang disepakati jika debitur tidak dapat membayar cicilan ke bank.

Tujuan dibuatnya Perjanjian Pembelian Kembali (*Buy Back Guarantee*) adalah untuk meminimalisir resiko kerugian atau sebagai langkah mitigasi resiko kepada pihak kreditor (bank) dari resiko kredit macet yang dilakukan oleh debitur selama jangka waktu tertentu.

E. Pembahasan

1. Perjanjian Pembelian Kembali (*Buy Back Guarantee*) Kredit Pemilikan Rumah Subsidi

Pemberian pinjaman dana, baik dalam bentuk uang maupun wesel, oleh satu pihak kepada pihak lain, dengan harapan bahwa peminjam akan mengembalikan pokok pinjaman ditambah bunga di kemudian hari, didefinisikan sebagai kredit berdasarkan Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Perbankan. Pasal 1 Angka 12 mendefinisikan pembiayaan sebagai pengaturan di mana satu pihak (seringkali bank) meminjamkan uang kepada pihak lain (kadang-kadang melalui wesel) dengan harapan bahwa pihak yang dibiayai akan membayar kembali pinjaman ditambah bunga atau sebagian dari keuntungan pada akhir periode waktu tertentu. Istilah "subsidi" mengacu pada bantuan

moneter atau non-moneter yang diberikan oleh pemerintah kepada masyarakat untuk meringankan kesulitan ekonomi atau mempromosikan inisiatif prioritas pemerintah.⁷

Kredit adalah janji akan suatu prestasi di masa depan dengan imbalan suatu prestasi langsung (seperti uang atau produk), kata O.P. Simorangkir. Dalam perekonomian saat ini, kredit merupakan bagian integral dari penggunaan uang untuk bertransaksi dan melibatkan hubungan timbal balik antara pemberi pinjaman dan peminjam berupa keuntungan dan pengambilan risiko bersama. Kepercayaan, risiko, dan ekspektasi pertukaran moneter di masa mendatang merupakan tiga prinsip utama yang mendasari kredit.⁸

Risiko yang dialami bank saat menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat diatasi melalui perjanjian tambahan yang merupakan komponen dari perjanjian utama.⁹ Pengembang (berperan sebagai penjamin) dan bank (berperan sebagai kreditur) membuat perjanjian tambahan ini, yang disebut perjanjian Buy Back Guarantee, untuk memastikan bahwa debitur membayar kembali pinjaman kepada bank. Seorang karyawan Bank Nagari di Lubuk Alung menyatakan bahwa tujuan dari perjanjian Buy Back Guarantee adalah untuk mendorong pengembang agar lebih berhati-hati dalam memilih pembeli rumah KPR. Hal ini akan memberikan ketenangan pikiran bagi bank sebagai kreditur selama satu tahun, karena pengembang telah berjanji untuk membayar kepada bank secara mencicil.¹⁰

*Ketika bank memberikan hak hipotek kepada pembeli rumah sebagai bagian dari hubungan kinerja utama (KPR), pengembang dapat mencari perlindungan hukum melalui jaminan pembelian kembali. Jika pembeli tidak berperilaku dengan itikad baik, pengembang dapat menghapus barang jaminan sesuai dengan ketentuan perjanjian Jaminan Pembelian Kembali. Hal ini memberi mereka ketenangan pikiran. Jika pembeli tidak berperilaku dengan itikad baik, perjanjian ini juga berfungsi untuk melindungi pengembang dari tuntutan hukum konsumen. Tujuan utamanya adalah untuk menjaga hubungan baik antara pengembang dan bank sehingga pengembang dapat bertindak sebagai kreditor baru jika terjadi krisis.*¹¹

Selain perjanjian utama, yaitu perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), ada juga Perjanjian Jaminan Pembelian Kembali ini. Pengembang, dalam kapasitasnya sebagai penjamin, setuju untuk membayar kembali kewajiban debitur kepada bank, dan bank, dalam kapasitasnya sebagai kreditur, terikat oleh pengaturan tambahan ini. Semua pihak yang terlibat, termasuk pengembang dalam kapasitasnya sebagai penjamin, tunduk pada konsekuensi hukum yang timbul dari kewajiban kinerja yang diuraikan dalam perjanjian Jaminan Pembelian Kembali. Perbuatan menyediakan, melakukan, atau tidak melakukan semuanya dapat dianggap sebagai prestasi berdasarkan perjanjian ini berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

⁷ Pengertian Subsidi, Jenis, Tujuan, dan Dampaknya, diambil dari <https://kumparan.com/pengertian-dan-istilah/pengertian-subsidi-jenis-tujuan-dan-dampaknya-21X3fsMscEt/full>, diakses pada tanggal 1 April 2024, Pukul 01.42 WIB.

⁸ O.P. Simorangkir, *Seluk Beluk Bank Komersial*, 6th ed. (Jakarta: Aksara Perdana Indonesia, 1998).

⁹ Retno Wahyurini Dominika, "Perjanjian Beli Kembali (Buy Back Guarantee) Yang Dibuat Antara Pengembang Dan Bank Dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet," *Lex Journal* 1 (2017): 1–23.

¹⁰ Wawancara Kepada M. Harry K.M., Petugas Kredit Pemilikan Rumah, PT. Bank Nagari Cabang Lubuk Alung, 1 April 2024, Pukul 14.00 WIB. Di Kantor Bank Nagari Cabang Lubuk Alung.

¹¹ Retno Wahyurini Dominika.

terhadap objek KPR sebab objek belum dilengkapi dengan Hak Tanggungan. Oleh karena itu, perjanjian *buy back guarantee* ini sangat penting keberadaannya oleh pihak Bank dalam meminimalisir resiko kerugian yang akan timbul.

2. Pelaksanaan Perjanjian Pembelian Kembali (*Buy Back Guarantee*) Kredit Pemilikan Rumah Subsidi

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi, baik konvensional maupun syariah, ditawarkan oleh lembaga pemberi kredit kepada masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah sebagai pembiayaan KPR, sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Bantuan Pembiayaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah. Sedangkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah pinjaman atau pembiayaan perumahan yang ditawarkan oleh bank pelaksana, sebagaimana Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019.

Sesuai dengan Pasal 2 Undang-Undang Perbankan, bank menjalankan kegiatan usahanya secara hati-hati dan demokratis. Di sini, asas Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 diletakkan sebagai landasan demokrasi ekonomi. Pasal 3 Undang-Undang Perbankan menyatakan bahwa tugas pokok bank adalah menerima dan menyalurkan dana masyarakat; Oleh karena itu, perbankan harus berperan aktif dalam menghimpun dana untuk pembangunan negara.

Menurut Pasal 4 Undang-Undang Perbankan, tujuan perbankan Indonesia adalah untuk memajukan pembangunan nasional demi kesejahteraan rakyat melalui pemupukan pertumbuhan ekonomi, stabilitas, dan pemerataan. Perbankan Indonesia diyakini dapat menjaga kepentingan masyarakat, khususnya para deposan, dan memajukan kegiatan ekonomi yang akan mendorong sektor riil dan perekonomian negara dengan berpegang teguh pada konsep kehati-hatian. Pentingnya perbankan dalam menjaga stabilitas nasional juga diantisipasi.

Perbankan harus berpegang teguh pada gagasan kehati-hatian dalam semua transaksi mereka dengan konsumen dan uang mereka dengan menggunakan langkah-langkah yang aman bagi kedua belah pihak.¹² Profitabilitas bank dan tingkat kredit macetnya, yang dievaluasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan, merupakan dasar penilaian kinerja. Oleh karena itu, agunan berwujud atau jaminan manusia (*borgtocht*) merupakan cara bank mengurangi risiko yang terkait dengan peminjaman uang.

Agunan pribadi yang disebut jaminan pembelian kembali digunakan antara pengembang dan bank. Menurut Pasal 1234 KUH Perdata, prestasi dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu; jaminan beli kembali merupakan perjanjian jaminan yang menimbulkan akibat hukum bagi debitur, kreditur, dan pengembang sebagai penjamin. Obyek perjanjian adalah pemenuhan prestasi. Apabila debitur wanprestasi, maka penjamin sama-sama bertanggung jawab seperti debitur dan wajib melunasi pembayaran atau membeli kembali agunan.¹³

Di berbagai kantor cabang PT. Bank Nagari, antara lain PT. Bank Lubuk Alung, PT. Bank Syariah Pariman, dan PT. Bank Tabungan Negara Pariaman, perjanjian jaminan

¹² Andika Persada Putera, *Hukum Perbankan, Analisis Mengenai Prinsip Produk, Risiko Dan Manajemen Risiko Dalam Perbankan*. (Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2019).

¹³ Dona Budi Kharisma, "Buy Back Guarantee Dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer Di Indonesia," *Privat Law III* (July 2015): 75-83.

beli kembali dilaksanakan dengan membuat sejumlah dokumen hukum. Dokumen-dokumen tersebut antara lain akta jaminan beli kembali, akta kuasa jual beli, dan akta perjanjian jual beli. Dokumen-dokumen tersebut kemudian diaktakan di kantor notaris di lingkungan perumahan pengembang, di hadapan pejabat bank, pengembang, calon debitur, serta para saksi.

Perjanjian jaminan pembelian kembali hipotek bersubsidi diformalkan dalam akta notaris yang mencantumkan alasan para pihak. Bank pelaksana menawarkan hipotek bersubsidi konvensional dan syariah, yang merupakan layanan publik yang membantu anggota masyarakat membeli rumah dan membayarnya dengan bunga yang lebih rendah dalam jangka panjang.¹⁴

3. Akibat Hukum Praktek *Buy Back Guarantee* Terhadap *Developer*, Kreditur Dan Debitur Dalam Kaitan Dengan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi

Tujuan dari program perumahan bersubsidi pemerintah adalah untuk membantu mereka yang berpenghasilan rendah mendapatkan akomodasi yang terjangkau. Hipotek bersubsidi dan layanan lainnya, termasuk perumahan dengan biaya di bawah harga pasar, tersedia melalui inisiatif ini. Orang-orang yang kesulitan membeli rumah dengan harga pasar mungkin bisa mendapatkan bantuan melalui program ini.

Untuk membantu mereka yang berpenghasilan menengah atau kelas bawah membeli rumah atau melakukan perbaikan yang diperlukan pada rumah yang sudah ada, pemerintah menawarkan Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi (KPR Subsidi). Penurunan bunga kredit atau uang tambahan untuk pembangunan atau perbaikan rumah adalah dua bentuk utama dari subsidi yang diberikan. Tidak semua aplikasi kredit memenuhi syarat untuk program subsidi ini karena dikontrol dengan cermat oleh pemerintah. Baik pendapatan pemohon maupun batas kredit maksimum sering kali menjadi kriteria utama yang ditentukan oleh pemerintah.

KPR dan Jaminan Beli Kembali adalah konsep yang sangat mirip. Bahasa Latin *credo*, yang berarti "saya percaya," merupakan gabungan etimologis dari kata Sansekerta *cred* (kepercayaan) dan bahasa Latin *do* (saya menaruh), asal mula istilah bahasa Inggris *credit*. Orang terkadang memberikan uang, produk, atau layanan kepada mereka yang membutuhkan dengan syarat mereka mengembalikan atau menggantinya dalam jangka waktu tertentu. Hal ini dilakukan karena mereka mempercayai orang lain. Karena penggunaannya yang luas dan kemampuannya untuk menggantikan komoditas dan layanan lain, transfer dana merupakan aspek terpenting dari aktivitas perbankan. Pemahaman umum tentang kredit adalah bahwa kredit merupakan sejenis utang atau pinjaman.¹⁵

Pemberian kredit oleh bank didasarkan pada prinsip kepercayaan, yang berarti bank memberikan kepercayaan kepada nasabah. Karena tujuan pemberian kredit adalah untuk memperoleh keuntungan, bank hanya akan menyalurkan simpanan masyarakat dalam bentuk kredit jika mereka yakin bahwa debitur dapat mengembalikan pinjaman sesuai dengan waktu dan syarat yang telah disepakati. Ini menunjukkan pentingnya mempertimbangkan faktor kemampuan dan kemauan debitur, yang pada gilirannya mencerminkan kehati-hatian dalam menjaga aspek keamanan serta keuntungan dari kredit yang diberikan.¹⁶

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, 4th ed. (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2002).

¹⁵ Prathama Rahardja, *Uang Dan Perbankan*, Revisi, Cet. 3 (Jakarta: Rineka Cipta, 1997).

¹⁶ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993).

Perjanjian kredit biasanya diperlukan setiap kali bank, konsumen, dan pengembang mengadakan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Semua ketentuan yang berkaitan dengan legalitas perjanjian, khususnya yang berkaitan dengan asas dan keadaan yang diperlukan untuk keabsahan perjanjian, harus dipertimbangkan secara cermat dalam perjanjian ini.

Perjanjian jaminan pembelian kembali Kredit Pemilikan Rumah juga menjadi subjek dari banyak contoh kasus yang terungkap dalam investigasi ini:

Tabel 1.
Kasus dan Cara Penyelesaian Terkait Praktek *Buy Back Guarantee*

NO	BANK	Kasus	Penyelesaian & Solusi
1	Bank Nagari Cabang Lubuk Alung	Debitur dari konsumen <i>developer</i> melakukan tunggakan 3 kali angsuran. (masa <i>buy back</i> 1 tahun)	Bank melakukan upaya menyampaikan hal ini kepada <i>developer</i> baik secara lisan maupun tulisan tertanda dari pimpinan cabang. Penyelesaian dari <i>developer</i> hanya berupa memperlancar tunggakan hingga lewat masa <i>buy back</i> selama 1 tahun. Setelah lewat masa <i>buy back</i> (satu tahun) pihak bank akan memasang stiker tunggakan di rumah objek KPR, setelah itu akan dipasang spanduk dan dilakukan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
2	Bank Nagari Syariah Cabang Pariaman	Debitur dari konsumen <i>developer</i> melakukan tunggakan 3 kali angsuran. (masa <i>buy back</i> 1 tahun)	Bank akan memberikan surat peringatan terlebih dahulu kepada debitur sebanyak 3 kali surat peringatan. Dengan menawarkan solusi berupa restrukturisasi kredit. Apabila tidak ada tindak lanjut, maka bank akan menyurati <i>developer</i> dan memberitahukan secara lisan. Dalam 14 hari kerja harus ditanggapi oleh <i>developer</i> dan harus melakukan <i>buy back</i> .
3	Bank Tabungan Negara Cabang Pariaman	Debitur dari konsumen <i>developer</i> melakukan tunggakan 3 kali angsuran. (masa <i>buy back</i> 3 tahun)	Bank akan memberitahukan secara lisan dan tulisan kepada <i>developer</i> . Biasanya apabila terjadi tunggakan oleh debitur, <i>developer</i> akan menalangi cicilan debitur selama masa <i>buy back</i> yaitu 3 tahun.

Terdapat perbedaan yang menunjukkan bahwa hubungan para pihak akan memiliki konsekuensi hukum, seperti yang terlihat pada bagan di atas. Soeroso berpendapat bahwa yang diatur oleh hukum sebagai "akibat hukum" adalah akibat dari tindakan yang dilakukan oleh pelaku untuk mencapai tujuannya.¹⁷ Tindakan hukum menggambarkan tindakan tersebut. Oleh karena itu, akibat dari tindakan hukum dikenal sebagai akibat hukum. Setiap kali seseorang atau organisasi yang berstatus subjek hukum melakukan suatu kegiatan dengan tujuan untuk mencapai tujuan yang diatur oleh hukum, kita katakan bahwa tindakan tersebut telah dilakukan secara hukum.¹⁸

Ketika pengembang tidak membayar tunggakan debitur atau melakukan pembelian kembali dalam jangka waktu yang disepakati, konsekuensi hukum dari perjanjian Jaminan Pembelian Kembali mulai berlaku. Peristiwa ini merupakan pelanggaran janji atau wanprestasi dan dapat terjadi dalam berbagai bentuk, termasuk tetapi tidak terbatas pada: melakukan tugas yang tidak sesuai dengan perjanjian,

¹⁷ R. Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).

¹⁸ *Ibid.* hlm. 291.

terlambat dalam melakukan tugas, tidak melakukan tugas sama sekali, atau terlibat dalam tindakan yang dilarang.

Pengembang akan berkewajiban untuk membeli rumah yang cicilannya belum dibayar oleh debitur dalam jangka waktu yang disepakati jika perjanjian Jaminan Beli Kembali tidak tuntas. Hal ini akan memengaruhi pelaksanaan perjanjian. Bank ingin memastikan bahwa pengembang tidak bersikap tidak bertanggung jawab dalam memilih klien, sehingga mereka mencapai kesepakatan ini untuk memastikan pengembang akan mematuhi standar kehati-hatian mereka.

Dalam hal ini, pengembang berkewajiban untuk membeli kembali rumah dari debitur sesuai dengan perjanjian Jaminan Beli Kembali, meskipun pengembang tidak menyebabkan debitur menunggak pembayaran kredit kepemilikan rumah. Meskipun demikian, karena debitur adalah nasabah pengembang, pengembang tetap bertanggung jawab atas segala kerugian yang timbul dari tindakan ini. Sebagai bagian dari perjanjian Jaminan Beli Kembali, pengembang memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa kredit debitur dilunasi tepat waktu. Akibatnya, pengembang bertanggung jawab bersama kepada nasabahnya dan harus melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan akta Jaminan Beli Kembali, seperti membayar jika debitur gagal bayar.

F. Kesimpulan

Penyebab timbulnya *buy back guarantee* ialah karena tanah dari perumahan *developer* belum dipecahkan dari sertifikat induknya dengan alasan masih dalam proses pemasaran atas objek tersebut. Untuk itu bank sebagai penyalur dana harus mempunyai jaminan, karena objek rumah KPR yang belum disertifikatkan tidak bisa dilekatkan hak tanggungan, sehingga agar terlaksananya penjualan rumah tersebut *developer* membuat perjanjian bahwa *developer* sebagai penjamin apabila konsumennya melakukan kredit macet dalam jangka waktu yang diperjanjikan dalam akta perjanjian pembelian kembali (*buy back guarantee*), oleh karena itu demi keberlangsungan tersebut *developer* dan bank sepakat untuk mengadakan perjanjian *buy back guarantee*.

Terkait akibat hukum praktek *buy back guarantee* terhadap *developer* kreditur dan debitur dalam kaitan dengan perjanjian kredit pemilikan rumah subsidi, sebagaimana dalam kasus ketiga Bank tersebut diatas bahwa *developer* ternyata tidak melakukan *buy back* atau pelunasan sebagaimana isi dalam perjanjian Akta *Buy Back Guarantee*, *developer* hanya melancarkan tunggakan hingga lewat masa *buy back guarantee*. Hal ini tentunya menjadi bentuk wanprestasi walau *developer* mencicil tunggakan debitur, tetapi tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan di dalam Akta Perjanjian *Buy Back Guarantee*. Hal tersebut tentunya Bank dapat mengajukan gugatan atas wanprestasi yang dilakukan oleh *developer*, tetapi hal ini mungkin membutuhkan waktu yang lama, sehingga lebih efektif apabila dilakukan penjualan di bawah tangan maupun pelelangan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

G. Referensi

- Andika Persada Putera. *Hukum Perbankan, Analisis Mengenai Prinsip Produk, Risiko Dan Manajemen Risiko Dalam Perbankan*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2019.
- Dona Budi Kharisma. "Buy Back Guarantee Dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer Di Indonesia." *Privat Law III* (July 2015): 75–83.

- Dr. Jonaedi Efendi, S.H., M.H., and S.H. M. Hum. Prof. Dr. Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum: Normatif Dan Empiris*. 2nd ed., 2018.
- "Lexy J. Moleong, Metode Penelitian Kualitatif, Rosdakarya, Bandung, 2000," n.d.
- Muhammad Djumhana. *Hukum Perbankan Di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- O.P. Simorangkir. *Seluk Beluk Bank Komersial*. 6th ed. jakarta: Aksara Perdana Indonesia, 1998.
- Prathama Rahardja. *Uang Dan Perbankan*. Revisi, Cet. 3. Jakarta: Rineka Cipta, 1997.
- Prof. Dr. Sugiyono. *Cara Mudah Menyusun Skripsi, Tesis, Dan Disertasi*. 2 cetakan ke 6., 2024.
- Putu Eka Trisna Dewi. "Implementasi Ketentuan Restrukturisasi Kredit Terhadap Debitur Wanprestasi Pada Kredit Perbankan." *Udayana Master Law Journal* 4 (2015): 241–51.
- R. Soeroso. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Retno Wahyurini Dominika. "Perjanjian Beli Kembali (Buy Back Guarantee) Yang Dibuat Antara Pengembang Dan Bank Dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet." *Lex Journal* 1 (2017): 1–23.
- Retno Wahyurini Dominika, Oleh, and Endang Sri Kawuryan. "PERJANJIAN BELI KEMBALI (BUY BACK GUARANTEE) YANG DIBUAT ANTARA PENGEMBANG DAN BANK DALAM PENYELESAIAN MASALAH KREDIT MACET," n.d.
- Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum*. 4th ed. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2002.