



ISSN Print: 2964-9617
ISSN Online: 2964-089X



Penerbit: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133
Telepon: +6281325544490
E-mail: aktanotaris@untagsmg.ac.id
Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris>

76-88

Pengambilalihan Objek Oleh Developer Akibat Wanprestasi Konsumen Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

Wahyu Deny Handayani^a

^a *Magister Kenotariatan, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: wahyudeany@gmail.com*

Article	Abstract
<p>Keywords: Home Ownership Loans; Default; Acquisition of Credit Guarantee Objects.</p> <p>Kata Kunci: Kredit Pemilikan Rumah; Wanprestasi; Pengambilalihan Objek Jaminan Kredit.</p> <p>Artikel History Received: Nov 22, 2022; Accepted: Nov 22, 2022; Published: Nov 22, 2022.</p> <p>DOI: 10.56444/aktanotaris.v1i1.194</p>	<p><i>Currently, with increasing competition in terms of the housing business, between the developer and the Bank, a cooperation agreement with a buy back guarantee has been made. This is intended to overcome the problem of buying and selling houses where the certificate is not ready, or is still the parent so that between the developer and the consumer sign a binding sale and purchase agreement and later after the certificate is ready for sale and purchase, the consumer will be called back for the second signing, namely the signing of the deed. buying and selling with the developer and binding of collateral with the Bank. This is actually quite risky for the Bank as the funder, because the Bank does not yet have preferential rights over collateral related to the credit facilities that have been given to consumers/debtors. To overcome this risk problem, the Cooperation Agreement between the Bank and the developer includes a promise from the developer to buy back the collateral if the credit facilities provided by the Bank to the debtor are not paid smoothly or there is a bad credit before the certificate of the collateral is issued. The formulation of the problem taken is 1) how to settle the mortgage agreement due to consumer default, 2) how is the process of taking over the object of the agreement by the developer due to consumer default in the mortgage agreement, 3) what is the position and role of the buy back guarantee in home ownership loans (KPR) and the obstacles that arise with the buy back guarantee process. The research method used is an empirical normative juridical approach that is descriptive analytical, data collection is carried out using secondary data in the form of primary, secondary and tertiary legal materials as the main data. The data obtained are then processed, analyzed and interpreted logically. From the results of the study, it is known that the settlement of default on housing loans can be carried out by taking over the object of collateral by the developer based on a buy back guarantee, where the bank has not been able to bind the collateral, while the process of taking over this object is carried out by the developer by paying off the arrears experienced the debtor, and the position and role of the buy back guaranty guarantee in the sale and purchase transaction of housing units with mortgage facilities is that the developer will buy the land and buildings that have been sold in</i></p>

the event the debtor is negligent, besides that the guarantor will help the bank until the bank gets/controls the land and buildings, guarantees what the developer does will continue to apply until the bank gets a guarantee that it can be tied up as mortgage.

Abstrak

Saat ini dengan meningkatnya persaingan dari segi bisnis perumahan, antara developer dengan Bank telah dibuat suatu perjanjian kerjasama dengan buy back guarantee. Hal ini dimaksudkan untuk mengatasi masalah jual beli rumah dimana sertipikat belum siap, atau masih induk sehingga antara developer dengan konsumen menandatangani perjanjian pengikatan jual beli dan nanti setelah sertipikat sudah siap untuk dilakukan jual beli, konsumen akan dipanggil kembali untuk penandatanganan yang kedua, yaitu penandatanganan akta jual beli dengan developer dan pengikatan agunan dengan Bank. Hal ini sebenarnya cukup berisiko bagi Bank selaku penyandang dana, karena Bank belum mempunyai hak preferensi atas agunan berkaitan dengan fasilitas kredit yang telah diberikan kepada konsumen/debitor. Untuk mengatasi masalah risiko tersebut, maka dalam Perjanjian Kerjasama antara Bank dengan developer dicantumkan suatu janji dari developer untuk membeli kembali agunan apabila fasilitas kredit yang diberikan Bank kepada debitor tersebut tidak lancar pembayarannya atau terjadi kredit macet sebelum sertipikat atas agunan tersebut diterbitkan. Rumusan Masalah yang diambil yaitu 1) bagaimana penyelesaian perjanjian kredit pemilikan rumah akibat konsumen wanprestasi, 2) bagaimana proses pengambilalihan objek perjanjian oleh developer akibat wanprestasi konsumen dalam perjanjian kredit pemilikan rumah, 3) bagaimana kedudukan dan peranan penjaminan buy back guarantee dalam kredit pemilikan rumah (KPR) dan kendala yang timbul dengan adanya proses buy back guarantee. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif empiris yang bersifat deskriptif analitis, pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder dan tertier sebagai data utama. Data-data yang diperoleh kemudian diolah, dianalisis dan ditafsirkan secara logis. Dari hasil penelitian diketahui bahwa penyelesaian wanprestasi atas kredit pemilikan rumah dapat dilakukan dengan pengambilalihan objek jaminan oleh developer berdasarkan penjaminan buy back guarantee, dimana pihak bank belum dapat melakukan pengikatan agunan, sedangkan proses pengambilalihan objek ini dilakukan developer dengan melakukan pelunasan atas tunggakan-tunggakan yang dialami debitor, dan kedudukan dan peranan penjaminan buy back guarantee dalam transaksi jual beli unit perumahan dengan fasilitas KPR adalah developer akan membeli tanah dan bangunan yang telah terjual dalam hal debitor lalai, selain itu penjamin akan membantu bank sampai bank mendapat/menguasai tanah dan bangunan, jaminan yang dilakukan developer akan berlaku terus menerus sampai dengan bank mendapat jaminan atas dapat diikat sebagai hak tanggungan.

©2022; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licences/by/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan papan, saat ini penyediaan perumahan telah banyak dilakukan oleh pihak pengembang/ Developer dengan berbagai tingkat keterjangkauan daya beli masyarakat. Pihak pengembang/ developer beroperasi

dalam hal pengadaan perumahan dengan memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam pemenuhan kebutuhannya terutama kebutuhan papan. Ada dua cara untuk mendapatkan perumahan yaitu dengan cara pembelian secara *cash* dan kredit. Kepemilikan rumah secara *cash*/kontan sangat berat bagi masyarakat yang memiliki penghasilan rendah. Sehingga banyak masyarakat memilih pembelian secara kredit atau cicilan. Sistem kredit/cicilan merupakan sistem pembayaran di mana masyarakat dapat memiliki rumah dengan cara bertahap/mengangsur hingga lunas. Fasilitas kredit yang diberikan perbankan untuk pembelian rumah ini berupa fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Pemberian kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan usaha pemberian kredit berupa bunga dan provisi. Bank pemerintah maupun Bank swasta saat ini telah mempunyai produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan tingkat suku bunga bersaing. Bank-bank tersebut biasanya telah mempunyai kerjasama dengan para pengembang (developer) dimana hak dan kewajiban antara developer dengan Bank dituangkan dalam suatu Perjanjian Kerjasama atau *Memorandum of Understanding* (MOU).

Dalam Pelaksanaan perjanjian kredit, umum digunakan sebagai jaminan adalah tanah dan bangunan/ rumah. Pihak Bank akan meminta kepada Konsumen/Debitur untuk menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaannya untuk kepentingan pelunasan hutang, apabila setelah jangka waktu yang diperjanjian ternyata Debitur tidak melunasinya.¹ Agunan merupakan jaminan tambahan yang diperlukan dalam hal pemberian fasilitas kredit.² Jaminan dalam kredit pemilikan rumah (KPR) adalah rumah yang akan dibeli oleh nasabah tersebut.

Persoalan yang muncul dalam hal jaminan tersebut adalah bahwa pada waktu kredit tersebut sudah direalisasikan, artinya bank telah mengeluarkan dana untuk membayar rumah tersebut, hak kepemilikan atas tanah dan rumah tersebut belum beralih kepada nasabah penerima kredit, sehingga bank harus menunggu proses balik nama dan proses pengikatan jaminan kredit atas rumah dan tanah tersebut, namun saat ini banyak ditemui bahwa pada saat perjanjian kredit dijalankan, bank belum menerima jaminan untuk dijadikan agunan kredit.

Persoalan lain yang mungkin timbul dalam proses kredit pemilikan rumah (KPR) ini yaitu adanya wanprestasi. Salah satu wanprestasi yang dilakukan oleh konsumen selaku penerima kredit yaitu dengan tidak adanya itikad baik dari pihak debitur untuk melakukan pembayaran atas hutang pembelian rumah yang telah disepakati pada saat dilaksanakannya perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR). Pada pembahasan ini, wanprestasi yang terjadi terhadap kredit pemilikan rumah ini, dimana bank telah melakukan pencairan dana kepada Debitur, namun bank belum menerima sertifikat yang akan dijadikan jaminan kredit dari developer, dimana sertifikat masih dalam proses, pembangunan rumah belum selesai, dalam keadaan seperti ini, maka penulis berupaya untuk mengetahui bagaimana upaya penyelesaian wanprestasi tersebut. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penelitian ini akan mengambil judul **“PENGAMBILALIHAN OBJEK PERJANJIAN OLEH**

¹ Gatot Supramono. *Ibid.* Hlm: 196

² Muhamad Djumhana, *“Hukum Perbankan Di Indonesia,”* Citra Aditya Bakti, Cetakan ke III, Bandung, (2000): 396.

DEVELOPER AKIBAT WANPRESTASI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH”.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana penyelesaian perjanjian kredit pemilikan rumah akibat konsumen wanprestasi,
2. Bagaimana proses pengambil alihan objek perjanjian oleh Developer akibat wanprestasi konsumen dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah,
3. Bagaimana kedudukan dan peranan penjaminan *buy back guarantee* dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan kendala yang timbul dengan adanya proses *buy back guarantee*

C. METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan

Penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif empiris. Menurut Abdulkadir Muhammad yang dimaksud dengan penelitian hukum normatif empiris (*applied law research*) merupakan penelitian yang menggunakan studi kasus hukum normatif-empiris berupa produk perilaku hukum. Penelitian normatif-empiris merupakan jenis penelitian yang menggunakan data sekunder dan didukung oleh data primer berdasarkan penelitian lapangan seperti observasi, wawancara dan survei.

2. Spesifikasi Penelitian

Sifat dari penelitian ini adalah bersifat deskriptif analitis, bersifat deskriptif analitis maksudnya dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang akan diteliti. Analitis dimaksudkan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh akan dilakukan analisis secara cermat untuk menjawab permasalahan. Metode ini juga berusaha untuk menganalisis subjek penelitian agar didapatkan data yang mendalam.

3. Sumber dan Jenis Data Penelitian

Sumber data pokok yang digunakan adalah data sekunder yang meliputi:

- a. Bahan Hukum primer, yaitu:
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 2) Undang-Undang Nomor: 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
 - 3) Dokumen Akta Perjanjian Membuka Kredit Nomor: 49 tanggal 28-1-2020 (dua puluh delapan Januari dua ribu dua puluh),
 - 4) Dokumen Akta Perjanjian Kerjasama antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dengan PT. Warna Alam Indonesia tentang Fasilitas Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Nomor: 531.- tanggal 19-12-2014 (sembilan belas Desember dua ribu empat belas),

- 5) Dokumen Perjanjian Jual Beli Rumah Perumahan Bukit Elang Residence tanggal 20-12-2019 (dua puluh Desember dua ribu sembilan belas).
- b. Bahan Hukum sekunder
yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai hukum primer, seperti hasil penelitian, hasil karya dari kalangan pakar hukum serta bahan dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan Penyelesaian Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.
- c. Bahan Hukum tersier
yaitu badan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, Wikipedia, dan majalah atau jurnal ilmiah lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang dilakukan yaitu meliputi:

- a. Primer
Dengan melakukan wawancara dengan beberapa pihak terkait yang memiliki hubungan hukum yaitu dengan Pihak Developer dan Pihak Perbankan. Wawancara digunakan untuk memperoleh data awal sebagai pendahuluan dan untuk memperoleh data penelitian. Komunikasi ini dapat berjalan secara langsung maupun tidak langsung.
- b. Sekunder
Dengan meminta kepada bank dan pihak developer tentang beberapa dokumen yang berkaitan dengan kredit pemilikan rumah (KPR) yaitu Perjanjian Kredit, Perjanjian Kerjasama serta mempelajari dokumen-dokumen yang terkait dengan proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

5. Analisis Data

Analisis data dilakukan secara normatif kualitatif. Normatif kualitatif dalam penelitian ini karena data pada penelitian ini diperoleh dan diuraikan berdasarkan norma-norma hukum, teori-teori hukum, serta doktrin hukum sehingga ketentuan berdasarkan peraturan tersebut tidak memakai perhitungan rumus statistik.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Penyelesaian Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah akibat Konsumen Wanprestasi

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu langkah yang saat ini banyak digunakan oleh masyarakat agar dapat memiliki tempat tinggal, dengan melakukan proses pembelian rumah melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), konsumen diharuskan membayar sejumlah uang muka kepada developer yang besarnya uang muka tersebut telah diatur dalam Perjanjian Kerjasama antara developer dan Bank. Ketentuan tentang fasilitas kredit ini telah diatur sebagaimana dalam Perjanjian Kredit yang nantinya akan ditanda-tangani oleh debitur dan pihak bank.

Diketahui bahwa Tuan AS selaku calon debitur, yang akan melakukan pembelian rumah dengan menggunakan fasilitas kredit bank, pembelian unit rumah dari perumahan Bukit Elang Residence (developer PT. Warna Alam Indonesia) tersebut, Tuan AS terlebih dahulu telah menandatangani perjanjian Jual Beli Rumah Perumahan

Bukit Elang Residence pada tanggal 20-12-2019 (dua puluh Desember dua ribu sembilan belas) antara Tuan AS dan pihak developer, yang didalam perjanjian tersebut termuat rincian daftar pembayaran uang muka yang harus dibayarkan oleh Tuan AS kepada pihak pengembang, dimana dalam perjanjian tersebut telah disepakati bahwa nilai pembelian unit rumah tersebut yaitu sebesar Rp. 1.238.400.000.- (satu milyar dua ratus tiga puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah), dengan pembayaran uang muka sebesar Rp. 123.840.000.- (yang akan dilakukan secara angsuran selama 6 kali angsuran uang muka), sehingga Tuan AS masih memiliki sisa pembayaran yang harus dibayarkan kepada pihak developer sebesar Rp. 1.114.560.000.- (satu milyar seratus empat belas juta lima ratus enam puluh ribu rupiah). Kekurangan atas pembayaran pembelian unit rumah tersebut akan dilakukan oleh Tuan AS melalui fasilitas Kredit. Fasilitas kredit mana akan diterima debitur melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang telah memiliki kerjasama dengan pihak pengembang. Dengan dipenuhinya syarat dan ketentuan yang berlaku, maka bank menyetujui pemberian fasilitas kredit tersebut dan siap dilakukan penandatanganan Perjanjian Kredit antara pihak debitur dan bank pada tanggal 28 Januari 2020, dengan telah ditandatanganinya perjanjian tersebut, secara otomatis pihak debitur wajib melaksanakan segala kewajiban dan ketentuan-ketentuan sebagaimana tertuang dalam perjanjian kredit tersebut. Ketepatan pembayaran angsuran, bunga dan jangka waktu yang telah disepakati.

Seiring berjalannya jangka waktu kredit dan pembayaran angsuran yang telah disepakati, pada bulan Oktober 2020, debitur menyampaikan kepada bank bahwa saat ini belum dapat memenuhi kewajiban angsuran pokok sesuai dengan yang telah diperjanjikan, debitur membayar bunga selama 3 bulan berturut-turut, hingga tidak adanya perbaikan dalam status debitur, maka pihak bank mengusulkan untuk melakukan relaksasi pada tanggal 29 Maret 2021, dengan mengubah suku bunga yang berlaku saat itu, namun hingga akhir tahun 2021, bank menyatakan bahwa relaksasi yang diberikan tidak membawa perbaikan dalam kondite debitur, hingga akhirnya bank menyatakan debitur kondisi wanprestasi. Ketika Tuan AS dinyatakan wanprestasi, bank belum menerima agunan yang dapat dieksekusi, sehingga untuk penyelesaian bank akan mengirimkan surat peringatan 1, 2, 3 kepada debitur dan tindakan kepada developer agar developer mengetahui kondisi debitur tersebut, apabila sampai dengan dikategorikan macet atau sudah wanprestasi, maka pihak bank akan mengirimkan surat kepada developer untuk *buy back guarantee* atas agunan tersebut.³ sebagaimana termuat dalam Perjanjian Kerjasama, bahwa developer bertanggung jawab sepenuhnya atas wanprestasi yang ditimbulkan oleh debitur, maka berdasarkan ketentuan-ketentuan yang tercantun dalam perjanjian kerjasama tanggal 19 Desember 2014 tersebut bahwa apabila debitur wanprestasi dan developer belum melakukan pemenuhan akan kewajibannya, maka penyelesaian atas wanprestasi ini hanya dapat diselesaikan dengan mengacu pada perjanjian kerjasama yang telah dibuat antara pihak bank dan pihak developer tentang berlakunya penjaminan *buy back guarantee*, dengan meminta

³ Aditya Bagus Putra. Wawancara. RM Konsumer PT. Bank Rakyat Indonesia. Semarang, tanggal 17 Maret 2022

developer untuk membeli kembali agunan tersebut sehingga kredit debitur di bank terlunaskan.

2. Proses Pengambilalihan Objek Perjanjian oleh Developer Akibat Wanprestasi Konsumen dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

Dalam hal debitur wanprestasi, dimana agunan kredit belum diterima oleh Bank, maka bank/kreditor akan menyelesaikan dan mengembalikan haknya, yaitu melaksanakan hak-haknya berdasarkan perjanjian yang dibuat dengan developer, yaitu perjanjian kerja sama yang di ikuti dengan perjanjian *buy back guarantee*. Karena dalam hal ini Bank tidak dapat melakukan eksekusi hak tanggungan, sehingga dengan adanya Perjanjian Kerja Sama yang telah dibuat, maka developer yang dalam hal ini belum memenuhi kewajibannya atas jaminan yang harus diberikan kepada bank harus melakukan pemenuhan tanggung jawab atas pelunasan pembayaran atas seluruh hutang debitur dari bank yang menjadi konsumennya.

Pembayaran seluruh hutang debitur/konsumen oleh developer kepada bank menimbulkan subrogasi atau pergantian hak-hak si berpiutang (bank) oleh seorang ketiga (developer) yang membayar kepada si berpiutang (bank) tersebut. Setelah utang itu dibayar, developer muncul sebagai seorang kreditor/berpiutang baru yang menggantikan kedudukan bank. Jadi, utang konsumen/debitur kepada bank hapus karena pembayaran oleh developer, tetapi pada detik itu juga terbit atau hidup lagi dengan developer sebagai pengganti dari bank

Proses pengambilalihan objek yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit dapat dilakukan dengan melihat perjanjian kerjasama yang sebelumnya telah dilakukan antara pihak pengembang dan pihak bank, sebagaimana termuat dalam Pasal 7 (tujuh) Perjanjian Kerjasama tanggal 19 Desember 2014, bahwa pada saat bank melakukan klaim atas *buy back guarantee*, maka bank harus melakukan sebagaimana ketentuan-ketentuan yang telah disepakati. Dengan terlebih dahulu bank akan mengirimkan surat atas klaim terhadap *buy back guarantee* kepada pihak developer. Dimana bank wajib menjelaskan mengenai kondisi debitur sampai dengan diterbitkannya klaim atas *buy back guarantee*.⁴

3. Kedudukan dan Peranan Penjaminan *Buy Back Guarantee* dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kendala Yang Timbul Dengan Adanya Proses *Buy Back Guarantee*

Munculnya penjaminan *buy back guarantee* ini dalam praktik hukum jaminan merupakan konsekuensi dari adanya sifat terbukanya hukum perikatan pada Buku III KUHPerduta yang ada dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta⁵

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

⁴ Aditya Bagus Putra. Wawancara. RM Konsumer PT. Bank Rakyat Indonesia. Semarang, tanggal 17 Maret 2022

⁵ R Subekti dan R Tjitrosudibio. “*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*,” Cet 35, PT. Pradnya Paramita, Jakarta (2004): 342.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Dianut tentang prinsip kebebasan berkontrak (*freedom of contrac*), yang memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada setiap orang atau badan hukum untuk membuat dan menentukan sendiri kontraknya, sepanjang kontrak tersebut tidak bertentangan dengan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum yang berlaku.⁶

Penjaminan dengan *buy back guarantee* pada awalnya tidak dikenal dalam praktek jaminan pada lembaga perbankan, baik untuk jaminan benda bergerak maupun pada jaminan benda tidak bergerak, baik sebelum maupun sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor: 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Nomor: 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, oleh karena ketentuan-ketentuan normatif hukum jaminan yang diatur dalam KUHPerduta dan kedua undang-undang tersebut telah dianggap mewakili kepentingan kreditor atas pengikatan jaminan kredit tersebut.⁷

Seiring dengan perkembangan praktek penjaminan khususnya yang ada dalam lembaga perbankan, meskipun telah dilakukan pengikatan jaminan secara sempurna oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan perundang-undangan yang terkait dengan hukum jaminan dengan kekuatan eksekutorial, namun lembaga perbankan masih menghendaki adanya penjaminan yang dianggap lebih efisien dan efektif meskipun tidak memiliki kekuatan eksekutorial dalam hal terjadinya wanprestasi.

Penjaminan *buy back guarantee* saat ini banyak digunakan pada pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Penjaminan atas *buy back guarantee* ini terjadi karena proyek pembangunan atas jaminan kredit (bangunan rumah) yang telah dibiayai oleh lembaga perbankan masih dalam proses pembangunan oleh pihak developer, sertifikat masih belum selesai didaftarkan haknya atas nama developer (masih dalam proses pengurusan di Kantor Pertanahan baik itu berupa balik nama atas nama developer maupun masih dalam proses splitsing/pemecahan sertifikat), sehingga dalam proses pengikatan dengan perbankan belum dapat dilakukan penandatanganan akta jual beli atas nama pembeli maupun tanda tangan untuk pengikatan jaminan, sedangkan bangunan rumah atau rumah tersebut telah menjadi jaminan di perbankan. Dengan kondisi tersebut bank akan menerima jaminan tersebut, meskipun pengikatan jaminan belum dapat dilakukan dengan sempurna, yaitu dengan melakukan pembebanan objek jaminan dengan hak tanggungan. Dengan adanya hal tersebut untuk itu diperlukan suatu ikatan antara pihak bank dengan developer yaitu berupa *buy back guarantee*, sebagai salah satu upaya untuk melindungi kepentingan lembaga perbankan/kreditor.⁸

⁶ *Ibid* Pasal 1337 KUH Perdata

⁷ R Subekti dan R Tjitrosudibio. *Ibid.* Hlm 415

⁸ Bayu Sulistianto, Wawancara. Kredit Operation Section Department PT Bank Rakyat Indonesia Semarang, tanggal 30 Mei 2022

4. Kedudukan Dan Peranan Penjaminan *Buy Back Guarantee* Dalam Kredit Pemilikan Rumah

Kedudukan *buy back guarantee* dalam hal ini, yaitu pada saat tidak terpenuhinya prestasi oleh konsumen kepada bank, yaitu pemenuhan kewajiban yang termuat dalam perjanjian kredit, sehingga demi kepentingan bank, *buy back guarantee* dijabarkan sebagai jaminan terhadap kewajiban pembayaran hutang debitur apabila debitur wanprestasi.

Buy back guarantee sangat diperlukan dalam proses KPR antara bank dan developer selaku penjual karena kedudukan bank yang "tidak aman" akibat belum dapat mengikat hak jaminan kebendaan yang ditunjuk oleh Undang-undang untuk itu, yaitu Hak Tanggungan atas unit rumah yang dibiayai dengan fasilitas KPR. Oleh karena itu, untuk mengatasi kedudukan bank yang "tidak aman" tersebut, bank menjalin kerja sama dengan developer untuk memberikan *buy back guarantee*, dimana *buy back guarantee* tersebut akan diklaim oleh bank apabila konsumen/debitur KPR wanprestasi kepada bank.

Lazim terjadi di dalam praktik, *buy back guarantee* ada di dalam Perjanjian Kerja Sama Pembiayaan KPR (selanjutnya disebut PKS) antara bank dan developer. Di dalam praktiknya pula, telah terjadi pengembangan atas penerapan *buy back guarantee* yang menurut peneliti adalah kurang tepat. Hal tersebut tercermin dari penerapan *buy back guarantee* sebagai penanggungan utang dan menggunakan ketentuan-ketentuan penanggungan utang untuk menjabarkan *buy back guarantee*.

Peranan *buy back guarantee* dalam kredit pemilikan rumah (KPR) merupakan suatu penjaminan atas pembelian kembali unit rumah yang dibeli oleh konsumen, yang di dalam praktek karena adanya hutang piutang antara bank dengan debitur KPR, bentuk pengembangannya yaitu sebagai jaminan atas pelunasan KPR yang diberikan oleh bank kepada debitur. Apabila terjadi klaim, pembayaran kepada bank dianggap oleh developer sebagai pembelian kembali unit rumah milik konsumen dan oleh bank dianggap sebagai pelunasan utang debitur KPR. Sehingga dengan adanya *buy back guarantee* bank memperoleh kepastian atas pelunasan KPR.⁹

Buy back guarantee yang diberikan oleh developer kepada bank dalam Perjanjian Kerja Sama (PKS) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bertujuan untuk memfasilitasi atau memberikan kemudahan kepada konsumen dalam mencari sumber dana guna melakukan pelunasan atas pembelian unit rumah dari developer. Jadi fasilitas *buy back guarantee* hanya diberikan atas fasilitas kredit pemilikan rumah oleh developer. Yang mempunyai tujuan pembelian unit rumah dengan pencairan dana dari sumber pendanaan perbankan.

Keberadaan *buy back guarantee* dalam hal ini semestinya tetap dapat mengakomodasi dan berperan untuk memberikan perlindungan hukum dan preferensi bagi para pihak seperti halnya keberadaan lembaga penjaminan yang telah ada dan dikenal di dalam sistem hukum jaminan.

⁹ Aditya Bagus Putra Wicaksana. Wawancara. RM Konsumer. PT. Bank Rakyat Indonesia, Semarang tanggal 17 Maret 2022

Sebagaimana dapat dilihat dari tujuan awal dibuatnya perjanjian *buy back guarantee* yaitu sebagai perlindungan bagi pihak bank karena kedudukannya yang "tidak aman" akibat belum dapat mengikat hak jaminan kebendaan yang ditunjuk oleh Undang-undang untuk itu, yaitu Hak Tanggungan atas unit rumah yang dibiayai dengan fasilitas KPR. Oleh karena itu, untuk mengatasi kedudukan bank yang "tidak aman" tersebut, bank menjalin kerja sama dengan developer untuk memberikan *buy back guarantee*, dimana *buy back guarantee* tersebut akan diklaim oleh bank apabila konsumen/debitor KPR wanprestasi kepada bank dalam waktu sebelum dilakukannya pengikatan obyek jaminan tersebut.

5. Kendala Yang Timbul Dengan Adanya Proses *Buy Back Guarantee*

Penerapan *buy back guarantee* sering menimbulkan permasalahan antara pengembang dengan bank dan antara pengembang/bank dengan konsumen/debitor disebabkan kurang jelasnya atau rincinya pengaturan *buy back guarantee* dalam perjanjian, sehingga masing-masing pihak menafsirkan sendiri-sendiri (*multi tafsir*) keinginannya agar tidak dirugikan. Dalam kenyataannya tidak semua kredit yang telah diberikan dapat berjalan lancar, sebagian ada menuju kemacetan. Pada kondisi kredit macet inilah penafsiran yang berbeda terjadi antara bank dengan pengembang dalam menentukan mekanisme pembayaran *buy back guarantee*. Dalam *buy back guarantee*, para pihak yang memperjanjikan untuk membeli kembali unit rumah adalah antara pengembang dengan bank (kreditur), bukan antara pengembang dengan konsumen. Bahkan perjanjian *buy back guarantee* dibuat tanpa sepengetahuan konsumen. Pola pembayaran inilah yang merupakan kendala utama dalam penyelesaian *buy back guarantee*, artinya setelah dilakukan *buy back* oleh pengembang kepada bank/kreditur, konsumen/debitor tidak mendapatkan apa-apa, jika harga jual rumah mengalami kenaikan akibat renovasi atau apresiasi *value*. Tidak dipungkiri bahwa konsumen akan menolak *buy back guarantee* karena merasa dirugikan, di mana harga yang dikeluarkan oleh pengembang kepada bank tidak sepadan dengan harga rumah yang sudah dibeli dari pengembang. Pada akhirnya penolakan dari konsumen tersebut menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaan eksekusi pengosongan dan penjualan atas rumah yang diajukan pengembang. Permasalahan yang timbul tersebut adalah merupakan dampak atau akibat dari pelaksanaan *buy back guarantee*. Segala persoalan yang timbul dengan adanya proses *buy back guarantee* menjadi tanggung jawab sepenuhnya developer, dalam untuk kendala dalam pengambilalihan jaminan Tuan AS, terjadi kesepakatan yang telah dibicarakan terlebih dahulu antara pihak bank, debitor dan pihak pengembang, bahwa developer bersedia melakukan pengembalian uang muka yang masuk dengan nilai maksimal Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah), sebagai kompensasi dari pengambilalihan tersebut.

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Dalam pemenuhan kebutuhan akan papan, masyarakat sekarang ini dapat melakukan pembelian rumah dengan cara kredit yaitu dengan menggunakan

fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) yang diberikan oleh perbankan selaku penyandang dana. Dengan adanya pendanaan dari pihak perbankan, hal ini memberikan kemudahan bagi pihak pengembang untuk menjual rumah. Namun semua itu tidak lepas dari berbagai prosedur yang harus dilewati baik oleh pihak calon debitur dan pihak pengembang. Agar dapat terlaksananya proses kredit tersebut, dimana developer belum dapat menyerahkan jaminan kreditnya, maka developer wajib memberikan penjaminan dan rasa aman kepada bank terhadap fasilitas kredit yang telah dikeluarkan oleh bank, penjaminan mana sebagaimana termuat dalam Perjanjian Kerja Sama yang sebelumnya telah dibuat antara Developer dan Bank. Persoalan yang paling sering terjadi atas pencairan fasilitas kredit yang diberikan yaitu dengan timbulnya kredit macet (wanprestasi). Kredit macet ini merupakan penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan, itikad kurang baik dari pemilik, pengurus ataupun pegawai bank, serta pengawasan kredit dan lemahnya system informasi kredit macet. Sedangkan faktor eksternalnya adalah kegagalan usaha debitur, pandemi, musibah terhadap debitur atau terhadap usaha debitur, serta menurutnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit. Dengan adanya wanprestasi dari konsumen, dimana belum adanya kekuatan yang mengikat antara bank dan debitur, maka melalui penjaminan yang diberikan oleh developer, maka bank dapat melakukan klaim, agar developer bertanggungjawab atas pelunasan terhadap kredit tersebut, berdasar atas perjanjian kerja sama yang telah ada dan mendasari proses klaim tersebut.

- b. Dalam proses klaim atau realisasi jaminan buy back guarantee apabila terjadi wanprestasi oleh debitur KPR adalah bank/kreditor mempunyai 2 (dua) alternatif pilihan untuk menyelesaikan dan mengembalikan haknya, yaitu Bank melaksanakan hak-haknya berdasarkan perjanjian yang dibuat dengan debitur, yaitu perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR), atau melaksanakan hak-haknya berdasarkan perjanjian yang dibuat dengan developer, yaitu perjanjian kerja sama yang di ikuti dengan perjanjian buy back guarantee, dimana developer sebagai penjamin akan membeli tanah dan bangunan dari pihak debitur apabila sebelum jangka waktu perjanjian kredit kepemilikan rumah berakhir ternyata debitur melalaikan kewajibannya kepada bank. Proses pengambilalihan ini harus mengikuti prosedur yang telah ada sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kerja Sama yang telah dibuat. Dengan adanya proses pengambilalihan jaminan tersebut, secara langsung akan menjadikan developer sebagai pemegang hak baru, menggantikan Bank.
- c. Pihak Developer yang memberikan penjaminan dengan buy back guarantee, harus benar-benar memahami kedudukan dan peranan penjaminan *Buy Back Guarantee* dalam transaksi jual beli unit perumahan dengan fasilitas KPR adalah penjamin/developer akan membeli tanah dan bangunan dari pembeli dan/atau bank dalam hal debitur lalai/wanprestasi terhadap hutangnya pada bank, dalam hal bank melaksanakan hak-hak untuk menarik tanah dan bangunan dari debitur maka penjamin bersedia membantu bank sampai bank mendapat/menguasai tanah dan bangunan, atau sampai dengan hutang-hutang di bank terlunaskan, yaitu melalui

uang hasil penjualan akan digunakan untuk membayar hutang debitor kepada bank, baik hutang pokok, bunga, maupun biaya-biaya lainnya, jaminan yang dilakukan developer akan berlaku terus menerus dan berlangsung sampai hutang debitor kepada bank telah dibayar lunas. Penjaminan buy back guarantee ini berlaku sampai dengan Bank menerima jaminan yang dapat diikat hak tanggungan.

2. Saran

Saran yang diajukan oleh penulis diantaranya :

- a. Untuk pihak bank agar lebih teliti dalam memberikan kredit kepada calon nasabah serta melakukan pengecekan terhadap berkas-berkas permohonan yang diajukan oleh nasabah. Dalam menetapkan prosedur dan persyaratan pemberian kredit sebaiknya bank harus lebih konsisten dan fleksibel khususnya dalam penetapan jangka waktu pemberian kredit sesuai dengan kebutuhan yang diinginkan oleh nasabah. Untuk itu bank semestinya melakukan peninjauan kembali mengenai pelaksanaan prosedur tersebut khususnya dalam jangka waktu kredit. Dan untuk menghindari kemacetan kredit, pihak bank hendaknya melakukan pengawasan secara berkala atas kondisi keuangan debitor.
- b. Developer hendaknya tidak ragu memberikan buyback guarantee (jaminan membeli kembali) kepada bank atas unit-unit perumahan yang dibeli oleh konsumen yang pembayarannya dibiayai oleh bank sebelum sertipikat atas unit-unit rumah tersebut diterbitkan. Adanya buy back guarantee dari developer turut membantu pemasaran unit-unit rumah, mengingat bahwa bank dalam memberikan KPR memerlukan jaminan. Namun demikian developer harus bertanggung jawab terhadap buy back guarantee yang diberikan apabila terjadi klaim buy back guarantee agar kredibilitas dan reputasinya terpercaya. Selain itu, pihak developer juga harus bertanggung jawab atas proses penyelesaian pembangunan rumah hingga penerbitan sertipikat hak milik atas unit rumah berdasarkan ketentuan yang berlaku. Bagi developer agar lebih seksama menentukan calon pembeli unit-unit perumahan yang dipasarkannya, tidak hanya sekedar mengejar target pemasaran/terjualnya unit-unit perumahan yang dibangunnya. Karena jika developer hanya mengejar target pemasaran unit-unit perumahan saja akan berakibat permasalahan apabila ternyata kredit kepemilikan rumah yang diberikan bank kepada debitornya mengalami kemacetan. Hal tersebut juga akan mempengaruhi kredibilitas dan reputasi developer.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku:

Gatot Supramono. *“Perbankan Dan Masalah Kredit,”* Rineka Cipta, Jakarta (2009).

_____ *“Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis,”* Djambatan. Jakarta (1996).

Muhamad Djumhana. *“Hukum Perbankan di Indonesia.”* Citra Aditya Bakti, Bandung (2000).

R Subekti dan R Tjitrosudibio. *“Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek),”* Cet 35, PT. Pradnya Paramita, Jakarta (2004).

Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor: 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Jurnal/Thesis

Ariadin Nadjamuddin, “*Aspek Hukum Akta Buy Back Guarantee dan Implikasinya Bagi Lembaga Perbankan*”, Jurnal Penelitian Hukum, Volume 1 Nomor 3, (Mei 2012).

Retno Wahyurini Dominika, “*Perjanjian Beli Kembali (Buy Back Guarantee) yang dibuat antara Pengembang dan Bank dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet*”, Jurnal Penelitian Hukum, (Desember 2017).

Ridwan Khairani. “*Dasar Filosofi Kekuatan Mengikatnya Kontrak.*” Jurnal Hukum Universitas Islam Indonesia, Vol 18 (2011).

Niru Anita Sinaga. “*Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian,*” Jurnal Binamulia Hukum (2018).

Internet

<https://kumparan.com/manik-sukoco/kenali-hak-kita-sebagai-konsumen/>

<https://faktual.net/hak-kewajiban-konsumen-yang-harus-diketahui/>

<http://lbh-madani.blogspot.com/>

<https://www.finansialku.com/developer-adalah/>

<https://www.kompas.com/skola/read/2020/12/31/142912169/hak-dan-kewajiban-konsumen>

<http://lbh-madani.blogspot.com/>

<https://www.finansialku.com/developer-adalah/>

<https://libera.id/blogs>

<https://dsppace.uui.ac.id/>