

KEKUATAN HUKUM AKTA *BUY BACK GUARANTEE* DENGAN KUASA MENJUAL BAGI PIHAK DEVELOPER

Yandri Radhi Anadi

Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jl. Mayjen Haryono No.193 Malang
Email : yandrie.item@gmail.com

Abstrak

Kedudukan akta *buy back guarantee* dalam sistem hukum jaminan tidak berbeda halnya dengan akta-akta notariil lainnya yang digunakan pada lembaga penjaminan. Ia berfungsi sebagai perjanjian ikutan/pelengkap (*accessoir*) dari perjanjian kredit, yang banyak digunakan pada perjanjian pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Penggunaan akta *buy back guarantee* karena pada akhirnya bank menempuh upaya lelang, sehingga terkesan bahwa akta *buy back guarantee* hanyalah ikatan moral belaka, namun tetap diperlukan oleh perbankan sebagai alternatif lembaga penjaminan

Kata kunci: buy back guarantee, kekuatan hukum, kredit macet.

Abstract

The position of the buy back guarantee deed in the guarantee legal system is not different from the other notariil deeds used in the guarantee institution. It functions as a supplementary agreement (accessoir) of the credit agreement, which is widely used in the agreement for the provision of Housing Loans (KPR). The use of a buy back guarantee deed because the bank took an auction effort in the end, so it was impressed that the buy back guarantee deed was merely a moral bond, but it was still needed by banks as an alternative guarantee institution

Keywords: buy back guarantee, legal force, bad credit.

PENDAHULUAN

Kondisi permintaan akan rumah dan perumahan yang tinggi menjadi peluang usaha bagi perusahaan yang bergerak dibidang perumahan (pengembang) untuk membangun rumah dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut. Permasalahan untuk mendapatkan rumah tidaklah mudah karena butuh biaya yang relatif besar, dan untuk mengatasi masalah tersebut maka masyarakat dalam membeli rumah dapat membayar secara tunai atau melalui angsuran. Bagi masyarakat yang tidak dapat membayar tunai dapat memiliki rumah dengan cara kredit melalui bank atau

dalam masyarakat dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR merupakan salah satu cara bagi setiap orang untuk mendapatkan rumah selain pembelian dengan cara tunai ataupun angsuran bertahap.

Kredit kepemilikan rumah itu sendiri secara umum mempunyai pengertian sebagai salah satu perbuatan pinjam meminjam uang untuk membeli rumah dari seseorang kepada bank.

Dalam kredit pemilikan rumah biasanya para pihak yang terlibat adalah konsumen sebagai pembeli/debitur, pengembang sebagai penjual, serta bank sebagai kreditur. Secara singkat hubungan para pihak diatas dalam transaksi pengadaan rumah melalui kredit pemilikan rumah adalah konsumen sebagai pembeli, membeli rumah dengan pengembang (penjual) dengan cara membayar uang muka (sebagian dari total harga rumah) sebesar 30% dari harga jual rumah secara keseluruhan, sedangkan sisa 70% konsumen meminjam/kredit melalui bank, oleh bank pinjaman/kredit konsumen tersebut kemudian disalurkan/dicairkan kepada pengembang sebagai pelunasan pembelian rumah.

Kondisi diatas saat ini hampir banyak diaplikasikan atau diterapkan dalam bisnis penjualan rumah, dimana atas penjualan rumah dengan cara indent (pemesanan) dapat dilaksanakan akad kredit dengan alasan hak perjanjian pengikatan jual beli.¹

Berdasarkan penjelasan diatas, maka para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli rumah adalah konsumen, pengembang dan bank pemberi kredit. Ditinjau dari titel perjanjian yang dibuat antara konsumen dengan pengembang, antara konsumen dengan bank, serta antara pengembang dengan bank, maka secara garis besar hubungan hukum/perjanjian seperti yang dimaksud di atas dapat dikategorikan ke dalam bentuk sebagai berikut:

1. Hubungan antara konsumen dengan pengembang adalah hubungan jual beli (dalam hal ini adalah jual beli rumah)
2. Hubungan antara konsumen/debitur dengan bank adalah pinjam meminjam (dalam hal ini adalah kredit pemilikan rumah)
3. Hubungan antara pengembang dengan bank adalah penanggungan (dalam hal ini jaminan membeli kembali *buy back guarantee* oleh pengembang).²

Pada praktiknya perputaran uang melalui kredit tidak selalu lancar. Ada saatnya uang itu tersendat untuk kembali lagi ke bank. Pada hakikatnya masyarakat yang meminjam pada bank adalah yang ekonominya lemah, mungkin saja pada suatu waktu terjadi bencana atau hal-hal di luar

¹ Wawancara dengan Bapak Saiful, jabatan Branch Manager Area Malang, Selasa, 08 November 2017.

² <http://www.hukum123.com/trik-menyelesaikan-kredit-bermasalah-di-bank/> diakses pada tanggal 3 Mei 2018, 14.25 WIB

perkiraan yang menyebabkan mereka tidak dapat membayar kembali hutangnya pada bank.

Buy back guarantee adalah istilah bahasa Inggris yang secara harfiah berarti *jaminan membeli kembali*. Sejauh ini tidak ada literature atau referensi yang menulis tentang pertama kalinya penggunaan istilah *buy back guarantee* untuk mengartikan atau jaminan dari pengembang atas kredit yang diterima oleh konsumen/debitur dari bank dalam perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah di Indonesia. *Buy back guarantee* sangat erat kaitannya dengan kredit pemilikan rumah.³

Hampir semua perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah antara pengembang dengan bank selalu mengatur atau memperjanjikan mengenai *buy back guarantee* (jaminan membeli kembali). *buy back guarantee* diadakan untuk mengatur apabila :

1) Debitur tidak dapat meneruskan lagi pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah hingga debitur mengalami kredit macet berdasarkan perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang sudah ditandatangani oleh debitur dengan bank/kreditur, dikaitkan dengan belum diterimanya sertipikat rumah atas nama konsumen oleh bank dari pengembang dan sertipikat tersebut belum/tidak dapat dipasang hak tanggungan.

2) Pengembang (*developer*) tidak dapat menyerahkan atau terlambat menyerahkan rumah (dalam hal ini *developer* telah wanprestasi) kepada konsumen atau melakukan sesuatu yang tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah.⁴

Implementasi *buy back guarantee* sering menimbulkan permasalahan antara pengembang dengan bank dan antara pengembang/bank dengan konsumen/debitur disebabkan kurang jelasnya atau rincinya pengaturan *buy back guarantee* dalam perjanjian, sehingga masing-masing pihak menafsirkan sendiri-sendiri (multi tafsir) keinginannya agar tidak dirugikan.

METODE PENELITIAN

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris merupakan prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap

³ Wawancara dengan Bapak Saiful, jabatan Branch Manager Area Malang, Selasa, 08 November 2017

⁴ Wawancara dengan Bapak Saiful, jabatan Branch Manager Area Malang, 08 November 2017.

data primer dilapangan. Penelitian yuridis empiris⁵ adalah suatu pendekatan penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam arti nyata dan membandingkan bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat dan menghubungkannya dengan kenyataan dalam perlindungan hukum terhadap para pihak dalam proses penyelesaian kredit macet.

Berkaitan dengan pendekatan masalah yang digunakan dan tujuan penelitiannya, maka sifat penelitiannya adalah penelitian deskriptif, artinya bahwa hasil penelitian memberikan gambaran seutuhnya tentang fakta yang ditemui dilapangan terutama tentang pelaksanaan eksekusi kredit macet pada Bank Syariah mandiri cabang Malang

Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data primer, yakni data yang diperoleh langsung dari kehidupan masyarakat⁶ dengan cara wawancara pada pimpinan Bank Syariah mandiri Kantor Cabang Kota Malang dan Developer yang telah melakukan Perjanjian Kerjasama dengan Bank Syariah mandiri Cabang Malang. Dalam hal ini fokus menggunakan cara wawancara tertutup dan tidak terstruktur. Peneliti menggunakan metode ini dikarenakan informan tidak bersedia untuk dipublikasikan.

Data sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai data primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami data primer yang terdiri dari peraturan-peraturan

Dalam pengumpulan data, teknik pengumpulan datanya sebagai berikut:

1. Studi dokumen atau bahan kepustakaan adalah cara memperoleh data dengan mencari dan mempelajari buku-buku dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan *buy back guarantee*, berkaitan dengan Kuasa Menjual dan juga mengenai perlindungan hukum terhadap para pihak yang secara khusus dalam proses penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) macet di Bank Syariah mandiri Cabang Malang..
2. Wawancara atau interview dilakukan dengan menggunakan teknik tertutup yaitu Wawancara tertutup adalah sebuah kegiatan wawancara yang dilakukan dengan menggunakan terknik tertutup. Artinya, Pewawancara harus menjaga kerahasiaan atau melindungi hak-hak privasi mengenai siapa nama maupun informasi mengenai siapa narasumbernya dengan cara menyamarkan atau memberi inisial pada nama narasumber. Wawancara dengan metode tertutup ini dapat pula diartikan sebagai metode wawancara yang pertanyaan-pertanyaannya terbatas dan telah tersedia jawabannya yang berupa pilihan. Yakni, suatu

⁵ Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 1995). hal. 67.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2010), hal. 45.

wawancara yang penulis kehendaki guna mendapatkan penjelasan atau pendapat⁷ atas penggunaan *buy back guarantee* dan perlindungan terhadap para pihak yang secara khusus dalam proses penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) macet di Bank Syariah mandiri Cabang Malang.

Setelah data diperoleh baik dari hasil penelitian lapangan maupun kepustakaan, kemudian data tersebut diolah dengan melakukan proses penyuntingan, gunanya untuk memilahkan data yang tidak diperlukan. Selanjutnya dari data yang telah diolah tersebut dilakukan analisis guna memperoleh data yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif, karena data yang diolah hanya berupa uraian kalimat baik dari hasil wawancara maupun dari pengkajian literatur yang ada. Dari data yang telah dianalisis tersebut memperoleh data yang deskriptif yang mengungkapkan hasil penelitian apa adanya tentang permasalahan yang telah dirumuskan.

PEMBAHASAN

Perjanjian *Buy back Guarantee*

Menurut Branch Manager Area Bank Syariah Mandiri Cabang Malang, bahwa tanpa adanya *buy back guarantee* dari *developer* selaku penjamin, bank tidak akan mencairkan fasilitas KPR debitor ke rekening *developer*, oleh karena hal tersebut mutlak harus dipenuhi dan menjadi syarat dalam memo persetujuan kredit dari tim komite kredit. Pencairan KPR tanpa adanya penjaminan *buy back guarantee* merupakan salah satu pelanggaran dari prosedur standar pengikatan jaminan perbankan pada Bank Syariah Mandiri Cabang Malang.⁸ Kalau tidak ada penjaminan, dikhawatirkan banyak masalah yang muncul, diantaranya kredit macet.

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya atau dapat disebut wanprestasi. Kondisi seperti ini dapat menimpa siapapun dalam menjalankan kewajiban hukum yang seharusnya dilaksanakan, tetapi karena adanya kondisi tertentu dapat saja seseorang tidak dapat melaksanakannya.⁹

Wanprestasi seorang debitur dapat berupa:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang

⁷<http://www.kelasindonesia.com/2015/05/pengertian-jenis-jenis-dan-metode-wawancara.html> diakses pada 15 Juni 2018

⁸ Wawancara dengan Bapak Saiful, jabatan Branch Manager Area Malang, Selasa, 08 November 2017.

⁹ Mariam Darus Badruzaman, . *Kompilasi Hukum Perikatan*. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2016), hal. 45.

dijanjikan.

- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.¹⁰

Hal tersebut disebabkan objek penjaminan di dalam *buy back guarantee* berbeda dengan objek penjaminan pada perjanjian *borgtocht*. Pada *buy back guarantee* objek penjaminan adalah barang/benda jaminan debitor, bukan utang debitor, sedangkan pada *borgtocht* objeknya adalah utang debitor yang dijamin pelunasannya oleh penanggung.

Perjanjian *buy back guarantee* tidak terbentuk dalam satu perjanjian tersendiri, tetapi hanya merupakan perjanjian ikutan atau *accessoir* dari suatu perjanjian kredit. *Buy back guarantee* terdapat dalam suatu Perjanjian Kerja Sama (PKS) antara bank dengan *developer*. Di dalam PKS diatur bahwa *buy back guarantee* merupakan kesanggupan *developer* selaku penjamin untuk membeli kembali tanah/bangunan rumah yang telah dijual kepada debitor yang dituangkan dalam akta Notaris, yaitu penjaminan *buy back guarantee*.¹¹

a. Bentuk Perjanjian *Buy Back Guarantee*

Apabila dibandingkan dengan perjanjian penjaminan yang telah ada dan dinormatifikasi dalam sistem hukum jaminan, yang lazimnya dituangkan dalam bentuk akta otentik dihadapan Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), akta Fidusia dan akta Hipotek, maka akta-akta jaminan ini mempunyai dasar dan kekuatan hukum eksekutorial yang tegas dan memberikan implikasi hukum bagi lembaga perbankan dalam hal terjadinya wanprestasi, oleh karena dasar perundang-undangnya telah ada dan jelas.¹² Namun, terhadap *buy back guarantee* yang lahir karena perjanjian tidak demikian halnya, sehingga itikad baik (*good faith*) para pihak untuk melaksanakan isi atau klausula akta sangat menentukan maksud diadakannya lembaga penjaminan tersebut sebagai alternatif penjaminan. Keberadaan akta *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

¹⁰ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, (Jakarta: Mandar Maju, 2012), hal 12.

¹¹ Ariadin Nadjamuddin, “Aspek Hukum Akta *Buy Back Guarantee* dan Implikasinya Bagi Lembaga Perbankan”, *Jurnal Penelitian Hukum*, Volume 1 Nomor 3, Mei 2012, hal.416.

¹² Wawancara dengan Bapak Saiful, jabatan Branch Manager Area Malang, Selasa, 08 November 2017.

penjaminan yang telah ada dan dikenal di dalam sistem hukum jaminan.¹³

b. Kedudukan Dan Peran *Buy Back Guarantee*

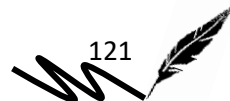
Buy back guarantee tidak terbentuk dalam satu perjanjian tersendiri. *Buy back guarantee* timbul dalam rangka kerja sama penyaluran KPR oleh bank kepada konsumen yang membeli unit rumah dari *developer*. *Buy back guarantee* terdapat dalam perjanjian kerja sama pemberian fasilitas KPR, yang dibuat oleh dan antara *developer* dan Bank. Unsur utama dalam perjanjian kerja sama pemberian fasilitas KPR adalah ketentuan mengenai prosedur pemberian KPR oleh bank kepada konsumen dan ketentuan mengenai jaminan (*buy back guarantee*).¹⁴ Kedua unsur tersebut diatur dan disesuaikan dengan kesepakatan antara *developer* dan bank. Bila dilihat dari aspek namanya, perjanjian tersebut dapat digolongkan dalam perjanjian tidak bernama karena perjanjian tersebut tidak dapat dimasukkan dalam perjanjian yang dikenal dalam KUHPerdota yaitu sebagaimana diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII.¹⁵

Jika dilihat dari bentuk dan isinya, akta *buy back guarantee* ini menyerupai bentuk perjanjian penanggungan (*personal guarantee* atau *corporate guarantee*), yang di dalam Pasal 1820 BW dikenal sebagai *borghtocht*, hanya saja subjek hukum dari *buy back guarantee* berbeda dengan *borghtocht*. Oleh karena di dalam *borghtocht* yang menjadi penjamin adalah pihak ketiga (*personal guarantee* dan atau *corporate guarantee*) yang awalnya tidak mempunyai hubungan hukum dengan debitor, sedangkan pada *buy back guarantee* yang bertindak sebagai penjamin adalah orang atau badan hukum yang sebelumnya telah mempunyai hubungan hukum dengan debitor. *Buy back guarantee* ini banyak dijumpai dalam perjanjian kredit konstruksi, kredit pemilikan rumah (KPR), kredit pemilikan apartemen (KPA) dan kredit pemilikan mobil (KPM). Namun, jika ditinjau dari akibat hukum dalam hal terjadi wanprestasi debitor, maka hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian *buy back guarantee* ini mirip dengan subrogasi yang dikenal di dalam Pasal 1400 BW, oleh karena baik di dalam *buy*

¹³ Wawancara dengan Bapak Saiful, jabatan Branch Manager Area Malang, Selasa, 08 November 2017

¹⁴ Wawancara dengan Bapak Saiful, jabatan Branch Manager Area Malang, Selasa, 08 November 2017.

¹⁵ Ariadin Nadjamuddin, *Aspek Hukum Akta Buy Back Guarantee Dan Implikasinya Bagi Lembaga Perbankan*, (Makasar: FH Unhas, 2012), hal. 15.



back guarantee maupun pada subrogasi terjadi penggantian hak-hak oleh seorang pihak ketiga/ penjamin yang membayar kepada kreditor, bedanya adalah, *buy back guarantee* hanya timbul berdasarkan perjanjian sedangkan pada subrogasi bisa juga timbul karena undang-undang.¹⁶

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*. Padahal konsep *buy back guarantee* bukan penanggungan utang. Namun, hal tersebut sulit dihindari mengingat hubungan hukum yang terjadi antara bank dan debitor adalah utang-piutang atau pinjam-meminjam yang diatur dalam perjanjian kredit dan/atau perjanjian pengakuan hutang. Prestasi yang wajib dipenuhi debitor kepada bank (kreditor) adalah pemenuhan kewajiban pembayaran utang, sehingga demi kepentingan bank, *buy back guarantee* dijabarkan sebagai jaminan terhadap kewajiban pembayaran utang debitor apabila debitor wanprestasi;

Kekuatan Hukum Akta *Buy Back Guarantee*

Perjanjian *buy back guarantee* ini merupakan konsekuensi dari prinsip kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) yang dianut di dalam Pasal 1338 BW. Prinsip kebebasan berkontrak ini memberikan kelenturan kepada siapapun pihak untuk membuat kontraknya sendiri, menentukan isi kontrak sesuai kehendaknya, sepanjang klausula-klausula kontrak itu tidak melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan (Pasal 1337 BW).

Selain itu, munculnya *buy back guarantee* ini merupakan kebutuhan di dalam praktek penjaminan di lembaga perbankan. Akta *buy back guarantee* saat ini banyak digunakan pada pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Lembaga penjaminan ini terjadi oleh karena proyek (bangunan rumah atau apartemen) yang dibiayai oleh bank masih dalam proses pembangunan oleh developer, sertifikat belum selesai didaftarkan haknya atas nama developer (masih dalam proses pengurusan pada kantor pertanahan), sehingga belum dapat dilakukan penandatanganan akta jual beli atas nama user, sedangkan bangunan rumah atau apartemen

¹⁶ *Ibid.*,

sudah mau dijaminan ke bank. Dalam kondisi seperti ini bank akan menerima jaminan tersebut, meskipun pengikatan jaminan belum dapat dilakukan dengan sempurna, yaitu membebaskan objek jaminan dengan hak tanggungan. Olehnya itu, diperlukan suatu bentuk ikatan antara bank dengan developer berupa *buy back guarantee*. Meskipun tidak ada ketentuan-ketentuan yang secara khusus mengaturnya dibandingkan dengan bentuk perjanjian penjaminan yang telah ada dan lazim dikenal dalam sistem hukum jaminan, namun *buy back guarantee* telah berkembang dan menjadi salah satu syarat dilakukannya pencairan kredit, utamanya fasilitas KPR.

Perlu menjadi catatan adalah perjanjian *buy back guarantee* pada awalnya merupakan kehendak dari penjual yang memberikan jaminan kepada pembeli jika dikemudian hari terjadi kerugian atau risiko terhadap barang yang dibeli, maka penjual akan membeli kembali barang/benda tersebut. Namun saat ini dalam perkembangannya tidak lagi demikian, justru kreditor lah yang meminta dan menghendaki adanya perjanjian *buy back guarantee*. Hal ini di dorong oleh prinsip *prudential banking* yang selama ini diterapkan oleh perbankan untuk mengefisiensikan upaya lelang yang selama ini digunakan lembaga perbankan untuk melakukan penyelesaian kredit bermasalah atau macet bila debitor wanprestasi.

Terhadap akta *buy back guarantee* akan menimbulkan persoalan mengenai saat terjadinya jatuh tempo dan saat kejadian wanprestasi berdasarkan akta, oleh karena di dalam akta *buy back guarantee* nantinya akan terjadi dua keadaan wanprestasi, yaitu wanprestasi debitor, dan wanprestasi penjamin.

Untuk memudahkan pelaksanaan *buy back* oleh developer,¹⁷ meskipun di dalam perjanjian kredit telah dicantumkan klausula tentang penyelesaian utang debitor melalui instrumen *buy back guarantee* namun debitor harus tetap dibuatkan pernyataan bahwa apabila debitor macet maka ia setuju untuk diambil alih oleh developer dan dilakukan perhitungan-perhitungan. Notaris harus membantu dalam melaksanakan *buy back guarantee*. Pada saat pengalihan harus memberi penjelasan dan menyarankan untuk menyelesaikan perhitungan-perhitungan tersebut sebelum barang/benda jaminan itu beralih kepada pihak ketiga. Selain pernyataan juga ada kuasa untuk menjual kepada bank untuk menjual objek jaminan tersebut baik dengan *buy back guarantee* maupun dengan instrumen lain.

¹⁷ Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. (Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2008). hal. 23-25.



Pendapat tersebut sejalan dengan pendapat ahli,¹⁸ soal jaminan sudah tegas diatur dalam norma yuridis tentang bagaimana seharusnya menjalankan atau mengimplementasikan kewajiban dan hak, sehingga misalnya untuk memudahkan pelaksanaan *buy back guarantee*, maka developer harus memberikan pernyataan dan memberikan keleluasaan kepada bank untuk melakukan pendebitan rekening developer, dimana developer harus menyiapkan dana di *escrow account* untuk memenuhi kewajibannya, sehingga, bank dengan tanpa keberatan debitor, bank dapat mengalihkan atau menjual barang/benda jaminan debitor kepada developer. Dalam pelaksanaan ini yang terpenting pula adalah penyelesaian hak-hak debitor seperti uang muka dan angsuran yang sudah dibayar selama waktu sampai terjadinya wanprestasi, tetap harus diperhitungkan dan diserahkan kepada debitor setelah *buy back* dilakukan oleh developer.

KESIMPULAN

Kedudukan akta *buy back guarantee* dalam sistem hukum jaminan tidak berbeda halnya dengan akta-akta notaril lainnya yang digunakan pada lembaga penjaminan. Berfungsi sebagai perjanjian ikutan/pelengkap (*accessoir*) dari perjanjian kredit, yang banyak digunakan pada perjanjian pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Bentuk perlindungan hukum bagi pengembang untuk memiliki kembali obyek jaminan jika pengembang melaksanakan isi dari perjanjian beli kembali (*buy back guarantee*), yang sesuai dengan asas Perlindungan hukum dan asas keadilan bahwa pengembang berhak atas rasa keamanan, hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan pembeli yang beritikad tidak baik; hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen. Agar tidak menciderai hubungan kerjasama yang telah terjalin baik antara Bank dan pengembang dan kedudukan pengembang sebagai penjamin mampu menggantikan posisi kreditur adalah melalui lembaga Subrogasi

Pada perjanjian *buy back guarantee*, kejadian wanprestasi (*event of default*) dapat terjadi terhadap debitor dan penjamin/developer. Kejadian tersebut seharusnya dapat menimbulkan implikasi hukum terhadap pihak yang menerbitkan wanprestasi. Penggunaan akta *buy back guarantee* baik sebelum maupun setelah pembebanan hak tanggungan, dimana debitor dan penjamin/developer telah wanprestasi ternyata tidak dapat memberikan implikasi hukum bagi perbankan, karena pada akhirnya bank menempuh

¹⁸ Masjchoen Sofwan dan Sri Soedewi, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty Offset, . 2003), hal. 11.

upaya lelang, sehingga terkesan bahwa akta *buy back guarantee* hanyalah ikatan moral belaka, namun tetap diperlukan oleh perbankan sebagai alternatif lembaga penjaminan

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Agus Yudha Hernoko. 2008, *Hukum Perjanjian , Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. (Yogyakarta: LaksBang Mediatama,
- Ariadin Nadjamuddin, 2012, *Aspek Hukum Akta Buy Back Guarantee Dan Implikasinya Bagi Lembaga Perbankan*, Makasar: FH Unhas.
- Masjchoen Sofwan dan Sri Soedewi, 2003, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty Offset.
- Mariam Darus Badruzaman,.2016. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Press.
- Sentosa Sembiring, 2012, *Hukum Perbankan*, Jakarta: Mandar Maju.

Jurnal

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

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang 7 tahun 1992 Tentang Perbankan
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Internet

- [http://www.hukum123.com/trik-menyelesaikan-kredit-bermasalah-di-bank/diakses pada tanggal 3 Mei 2018](http://www.hukum123.com/trik-menyelesaikan-kredit-bermasalah-di-bank/diakses%20pada%20tanggal%203%20Mei%202018),
- <http://www.kelasindonesia.com/2015/05/pengertian-jenis-jenis-dan-metode-wawancara.html> diakses pada 15 Juni 2018