

Perlindungan Hukum Bagi Bank yang Terikat Perjanjian Kerja Sama Penyediaan Fasilitas KPR dengan Skema Perjanjian *Buy Back Guarantee* Ketika Terjadi Kredit Macet

Amiradiaty Nasution^{1*}, Andri Noel Hasian Manurung², Benedicta Kesya Anindia³
^{1,2,3} Universitas Padjadjaran, Indonesia

Alamat: Jl. Raya Bandung Sumedang KM.21, Hegarmanah, Kec. Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat 45363

Korespondensi penulis: amiradiatynasution@email.com

Abstract. *In banking practice, cooperation agreements between banks and developers for providing Kredit Pemilikan Rumah (“KPR”) facilities often incorporate the buy back guarantee scheme as a form of security against the risk of debtor default. This scheme obligates the developer to repurchase the property as collateral in case of a loan default. The buy back guarantee scheme in KPR is essential for banks as a risk mitigation mechanism to ensure the recovery of disbursed funds, reduce the potential for non-performing loans, and provide legal certainty and protection against losses caused by debtor default. Therefore, it is necessary to analyze the legal protection available to banks bound by cooperation agreements for the provision of KPR facilities under the buy back guarantee scheme, taking into account the legal position of the banks and developers, as well as examining legal certainty and dispute resolution mechanisms applicable in cases of loan default.*

Keywords: *Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Buy Back Guarantee, Non-Performing Loan (NPL), Legal Protection.*

Abstrak. Dalam praktik perbankan, perjanjian kerja sama antara bank dan *developer* dalam penyediaan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (“KPR”) sering kali menggunakan skema *buy back guarantee* sebagai bentuk jaminan terhadap potensi risiko gagal bayar oleh debitur. Skema ini mengharuskan *developer* untuk membeli kembali properti yang menjadi objek jaminan apabila terjadi kredit macet. Skema *buy back guarantee* dalam KPR diperlukan bagi bank sebagai mekanisme mitigasi risiko untuk memastikan pengembalian dana yang telah dicairkan, mengurangi potensi kredit macet, serta memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap kerugian akibat wanprestasi debitur. Oleh karena itu, perlu dianalisis mengenai bentuk perlindungan hukum bagi bank yang terikat dalam perjanjian kerja sama penyediaan fasilitas KPR dengan skema *buy back guarantee*, dengan mempertimbangkan kedudukan hukum bank dan *developer*, serta mengkaji kepastian hukum dan mekanisme penyelesaian yang dapat diterapkan ketika terjadi kredit macet.

Kata kunci: Kredit Pemilikan Rumah (KPR), *Buy Back Guarantee*, Kredit Macet, Perlindungan Hukum.

1. LATAR BELAKANG

Rumah merupakan kebutuhan dasar dan wajib bagi seluruh manusia. Hal tersebut bahkan diamanatkan dalam konstitusi negara, yaitu pada Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Namun, di era ini akses terhadap kepemilikan hunian, terutama rumah, masih menjadi tantangan bagi banyak orang. Oleh karena itu, hadirnya skema pembiayaan seperti Kredit Pemilikan Rumah (“KPR”) menjadi solusi untuk mempermudah masyarakat dalam memiliki hunian yang layak. Dalam hal ini, peran bank menjadi sangat krusial sebagai

lembaga yang menyediakan fasilitas pembiayaan, sehingga masyarakat dapat memperoleh hunian dengan skema pembayaran yang lebih terjangkau dan terstruktur.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (“UU Perbankan”) menjelaskan bahwa bank sebagai badan usaha menjalankan kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan serta menyalurkannya melalui kredit atau mekanisme lain guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat (Syafiqah & Sigit, 2023, p. 4470). Secara khusus, pada Pasal 3 UU Perbankan menegaskan bahwa fungsi utama perbankan di Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Dengan fungsi bank sebagai penyalur dana masyarakat ini, bank dapat menyalurkan dana kepada masyarakat, baik dalam bentuk kredit maupun yang lain, demi meningkatkan taraf hidup masyarakat (Syafiqah & Sigit, 2023, p. 4470). Salah satu cara bank menyalurkan dana kepada masyarakat adalah melalui pemberian kredit yang salah satunya berupa KPR.

KPR merupakan suatu fasilitas kredit yang memungkinkan debitur untuk membeli rumah dengan cara mencicil. Dengan KPR, debitur hanya perlu menyediakan uang muka atau *down payment* (“DP”), lalu setelahnya akan dibayarkan dengan cara mencicil. Meskipun KPR memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam memiliki rumah melalui skema cicilan, bank tetap harus memastikan bahwa kredit yang diberikan berjalan dengan aman dan sesuai dengan prinsip perbankan. Sebelum memberikan fasilitas kredit tersebut, bank akan melakukan analisis kelayakan sesuai dengan prinsip perbankan (Moertiono, 2021, p. 253). Melalui proses penilaian kelayakan ini, bank dapat menentukan apakah seorang nasabah memenuhi standar yang ditetapkan, sehingga tidak menutup kemungkinan permohonan kredit dari nasabah yang tidak memenuhi kriteria akan ditolak. Meskipun bank telah berupaya menerapkan prinsip kehati-hatian melalui seleksi calon debitur yang sesuai dengan standar perbankan tersebut, tetap ada tantangan yang harus dihadapi dalam sistem KPR. Salah satu tantangan utama yang mungkin terjadi adalah risiko kredit macet, di mana debitur mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan sesuai perjanjian. Maka dari itu, dalam praktiknya, *developer* dan bank seringkali membuat suatu perjanjian *buy back guarantee* untuk melindungi masing-masing pihak.

Buy back guarantee merupakan salah satu sarana penjaminan yang dapat diterapkan dalam kerja sama penyediaan fasilitas KPR antara bank dan *developer* guna melindungi bank dari risiko kredit yang mungkin timbul, *developer* berkomitmen untuk membeli kembali unit yang telah dijual kepada konsumen apabila debitur atau konsumen melakukan wanprestasi (Kharisma, 2016, pp. 77–79). *Buy back guarantee* sebagai perjanjian tambahan atau

accessoir mengatur secara khusus mengenai jaminan atas utang nasabah debitur terhadap bank oleh pihak developer. Umumnya, skema ini diterapkan karena proyek pembangunan rumah yang dibiayai oleh bank masih dalam proses pengerjaan oleh *developer*, sehingga diperlukan mekanisme perlindungan bagi bank apabila terjadi wanprestasi dari debitur (Qatrunnada et al., 2024, pp. 2–3).

Dalam perjanjian *buy back guarantee*, terdapat unsur kewajiban hukum yang berfungsi sebagai mekanisme perlindungan bagi bank sebagai pihak ketiga, selain juga memberikan jaminan bagi debitur dan *developer*. Skema ini memastikan bahwa bank juga tetap terlindungi dari risiko kredit apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya (Qatrunnada et al., 2024, pp. 3). Posisi bank diperkuat dengan pemberian jaminan kepada bank untuk memastikan bahwa jika debitur gagal membayar angsuran KPR, *developer* bersedia membeli kembali (Syafiqah et al., 2023, p. 4476). Dengan demikian, bank dapat memperoleh kepastian atas pelunasan KPR-nya.

Buy back guarantee tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Meskipun Pasal 1519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“**KUHPerdata**”) menjelaskan bahwa penjual memiliki hak untuk membeli kembali barang yang telah dijual kepada konsumen dengan penggantian harga asal, konsep *buy back guarantee* dalam praktik perbankan memiliki karakteristik yang berbeda. Dalam skema *buy back guarantee*, pelunasan utang debitur kepada bank dilakukan dengan cara *developer* menarik kembali unit rumah yang sebelumnya telah dijual kepada debitur, sedangkan dalam KUHPerdata, merujuk pada hak penjual untuk memperoleh kembali barang yang telah dijual dengan mengembalikan harga beli semula serta pengantiannya (Lestari & Landra, 2019, p.12). Skema *buy back guarantee* tersebut sering digunakan sebagai mekanisme mitigasi risiko bagi bank ketika debitur mengalami kredit macet pada perjanjian kerja sama penyediaan fasilitas KPR antara bank dan *developer*.

Pada praktiknya, skema *buy back guarantee* melibatkan berbagai pihak dengan hubungan hukum yang saling berkaitan, terutama antara bank sebagai pemberi kredit dan *developer* sebagai pihak yang memberikan jaminan pembelian kembali. Oleh karena itu, penting untuk mengkaji kedudukan hukum para pihak dalam skema ini guna memahami sejauh mana hak dan kewajiban masing-masing pihak diatur serta bagaimana mekanisme tersebut sehingga dapat memberikan perlindungan hukum bagi bank ketika terjadi kredit macet. Berdasarkan penelitian ini, ditemukan beberapa permasalahan yang memerlukan kajian lebih lanjut, antara lain:

- Bagaimana Kedudukan Hukum Para Pihak dalam Perjanjian Kerja Sama Penyediaan Fasilitas KPR Nonsubsidi dengan Skema *Buy Back Guarantee*?
- Bagaimana Perlindungan Terhadap Bank Melalui Skema Perjanjian *Buy Back Guarantee* Dalam Hal terjadi Kredit Macet pada Penyediaan Fasilitas KPR Nonsubsidi?

2. KAJIAN TEORITIS

Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu digunakan peneliti sebagai sumber dan referensi penelitian yang akan dilakukan. Peneliti melakukan perbandingan terhadap penelitian terdahulu serta memperhatikan kekurangan dan kelebihan serta perbedaannya sehingga penelitian yang akan dilakukan merupakan penelitian yang orisinal. Berikut merupakan penelitian terdahulu yang terkait dengan tema tulisan.

Pertama, yaitu Nadiyah Syafiqah & Antarin Prasanthi Sigit (2023) dengan judul penelitian “Eksistensi Perjanjian Buy Back Guarantee dalam Pembelian Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR)”. Penelitian ini bersifat eksplanatoris menggunakan metode doktrinal. Hasil penelitian menyamakan kedudukan perjanjian *buy back guarantee* dengan perjanjian jaminan penanggungan (*Borgtocht*). Penelitian ini menjelaskan keabsahan perjanjian *buy back guarantee* dalam hal terjadi kredit macet.

Kedua, yaitu Dona Budi Kharisma (2016) dengan judul penelitian “Buy Back Guarantee dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer di Indonesia”. Penelitian ini bersifat kualitatif dengan metode yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan beberapa perbedaan karakteristik perjanjian *buy back guarantee* dengan *Borgtocht*, yaitu objek dalam perjanjian *buy back guarantee* berbeda dengan *Borgtocht* dan kedudukan pihak ketiga dalam perjanjian *buy back guarantee* tidak menggantikan posisi kreditur dalam perjanjian pokok.

Ketiga, yaitu Alicia Qatrunnada, et al., (2024) dengan judul “Analisis Buy Back Guarantee dalam Perjanjian Antar Bank dengan *Developer* Pada Kredit Pemilikan Rumah”. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum dengan meneliti data sekunder. Penelitian ini menyimpulkan perjanjian *buy back guarantee* bukanlah perjanjian yang diatur dalam KUHPdata, tetapi muncul karena asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam buku III KUHPdata. Perjanjian *buy back guarantee* merupakan konsekuensi dari prinsip kehati-hatian bank. Prestasi *developer* pada nasabah dan bank dalam perjanjian *buy back guarantee* didasarkan atas perjanjian kredit antara bank dengan nasabah.

Keempat, yaitu Luh Made Asri Dwi Lestari & Putu Tuni Cakabawa Landra (2019) dengan judul “Pengaturan Buy Back Guarantee Sebagai Jaminan Terkait Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Kredit Pemilikan Rumah Bagi *Developer*”. Penelitian ini menggunakan metode normatif yang dilakukan melalui kajian kepustakaan. Hasil penelitian ini menjelaskan keabsahan perjanjian *buy back guarantee* sebagai jaminan dalam KPR dilihat dari adanya jaminan pelunasan kredit macet oleh *developer* diikuti dengan penarikan kembali rumah nasabah, yang berdasar pada hak membeli kembali dalam Pasal 1519 KUHPerdara.

Dari simpulan penelitian terdahulu terdapat kesamaan dari keabsahan perjanjian *buy back guarantee*. Perjanjian *buy back guarantee* merupakan salah satu bentuk dari prinsip kehati-hatian bank dalam memberikan KPR. Tanggung jawab yang dimiliki *developer* untuk melanjutkan kredit nasabah dalam hal terjadi kredit macet diatur dalam perjanjian *buy back guarantee* yang timbul dari perjanjian pokok sejalan dengan asas kebebasan berkontrak. Maka dari itu, perjanjian *buy back guarantee* tidak dapat berdiri sendiri. Kemudian penelitian terdahulu memberikan beberapa perbedaan pada karakteristik yang dimiliki perjanjian *buy back guarantee* dengan *Borgtocht*. Penelitian ini memiliki keterbaruan karena secara khusus mengkaji aspek perlindungan hukum bagi bank sebagai pihak yang terikat perjanjian kerja sama penyediaan KPR dengan skema *buy back guarantee* dalam situasi terjadinya kredit macet. Berbeda dari penelitian terdahulu yang lebih menitikberatkan pada keabsahan, karakteristik, serta kedudukan perjanjian *buy back guarantee*, penelitian ini berfokus pada analisis perlindungan hukum terhadap risiko kerugian bank dan upaya mitigasi hukumnya. Dengan demikian, penelitian ini memberikan perspektif baru dalam literatur hukum mengenai posisi dan kepentingan hukum bank dalam implementasi skema *buy back guarantee*.

Tinjauan Teoritis

- Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah adalah salah satu fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah khususnya dalam jual beli rumah (Moertiono, 2021, p. 252). KPR ini memungkinkan masyarakat untuk dapat membeli rumah dengan cara mencicil pembayaran kepada bank. Sebelum memberikan fasilitas kredit tersebut, bank akan melakukan analisis kelayakan sesuai dengan prinsip perbankan.

- Perjanjian Kerja Sama

Perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPERDATA, yang menyebutkan syarat-syarat sah dari perjanjian. Dalam KPR ini, pada dasarnya terdapat perjanjian kerja sama antara bank dan *developer*. Dengan adanya perjanjian kerja sama ini, akan memudahkan bagi *developer* maupun bank dalam menjalankan dan meningkatkan usaha mereka (Sudjono, 2009).

- Prinsip Kehati-Hatian Bank

Prinsip kehati-hatian bank atau *prudential banking principle* merupakan salah satu prinsip perbankan yang bertujuan untuk menjaga keamanan, kesehatan, dan kestabilan sistem perbankan (Ndaru, 2017, p. 162). Penerapan prinsip kehati-hatian bank dalam skema KPR dilakukan melalui Rasio *Loan to Value* (LTV) dan perjanjian *buy back guarantee*.

- *Buy Back Guarantee*

Buy back guarantee merupakan suatu perjanjian antara bank dan *developer* terkait jaminan dalam KPR bagi *developer* (Lestari & Landra, 2019, p.1). *Buy back guarantee* merupakan salah satu sarana penjaminan yang dapat diterapkan dalam kerja sama penyediaan fasilitas KPR antara bank dan *developer* guna melindungi bank dari risiko kredit yang mungkin timbul. *Buy back guarantee* ini diterapkan agar terdapat mekanisme untuk melindungi bank apabila terjadi wanprestasi dari debitur.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini berfokus pada perlindungan hukum bagi bank yang terikat dalam perjanjian kerja sama penyediaan fasilitas KPR dengan skema *buy back guarantee*, khususnya ketika terjadi kredit macet. Kajian dilakukan dengan menitikberatkan pada analisis terhadap ketentuan hukum yang berlaku, khususnya peraturan perundang-undangan yang relevan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang didasarkan pada studi kepustakaan dengan menggunakan data sekunder sebagai sumber utama analisis (Muhaimin, 2020, p. 47). Seluruh data dianalisis secara kualitatif, diolah dan disajikan bersamaan dengan analisisnya, lalu dijadikan dasar dalam penyusunan argumen hukum oleh penulis.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Para Pihak dalam Perjanjian Kerja Sama Penyediaan Fasilitas KPR dengan Skema *Buy Back Guarantee*

Pelaksanaan KPR melibatkan berbagai pihak yang memiliki peran dan kedudukan hukum masing-masing guna memastikan kelancaran proses kredit. Secara umum, skema pemberian KPR melibatkan beberapa pihak, yaitu konsumen sebagai debitur yang memperoleh fasilitas kredit, *developer* sebagai penjual unit properti, serta bank yang bertindak sebagai kreditur dalam pembiayaan tersebut (Syafiqah et al., 2022, p. 4470). Di mana, bank akan terlebih dahulu melakukan pembayaran kepada *developer* perumahan untuk pembelian rumah atas nama sang nasabah, yang dalam hal ini merupakan sang debitur di skema KPR tersebut. Selanjutnya, nasabah akan melunasi biaya pembelian tersebut kepada bank melalui pembayaran angsuran dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian KPR. Kesepakatan pembiayaan antara bank dan nasabah tersebut kemudian akan tertuang dalam suatu perjanjian tertulis. Apabila bank menyetujui permohonan kredit dari calon nasabah, maka kesepakatan tersebut akan dituangkan dalam perjanjian tertulis yang disebut perjanjian kredit. Dengan hadirnya perjanjian ini, maka akan terbentuk hubungan kontraktual antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur (Iroth, 2017, p. 108).

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 UU Perbankan, perjanjian kredit dapat diartikan sebagai suatu kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, di mana peminjam wajib melunasi hutangnya dalam jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Perjanjian kredit umumnya disusun sebagai kontrak baku dengan klausula yang telah ditetapkan oleh bank dan tidak dapat diubah oleh nasabah (Balaati et al., 2022, p. 45). Selain mengikat debitur dengan perjanjian kredit, bank juga membuat perjanjian kerja sama antara bank dengan *developer*.

Dalam menyalurkan KPR, bank tidak hanya bertindak sebagai pemberi pinjaman kepada individu, tetapi juga sering kali menjalin kerja sama dengan *developer* sebagai pengembang. Kerja sama tersebut bertujuan untuk mempermudah proses pembiayaan bagi calon pembeli rumah serta memastikan ketersediaan unit properti yang diperjualbelikan. *Developer* dan bank akan terikat dalam suatu perjanjian kerja sama yang menimbulkan hubungan timbal balik berupa hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Dalam hubungan ini, bank, *developer* sebagai penjual, dan pembeli sebagai debitur memiliki kedudukan yang setara serta memperoleh hak dan kewajiban yang menjadi dasar dalam

setiap tindakan para pihak. Melalui perjanjian kerja sama tersebut, *developer* dapat menyediakan daftar properti yang telah memenuhi syarat pembiayaan KPR, sementara bank memberikan fasilitas kredit kepada konsumen yang memenuhi kriteria kelayakan (Kosasih & Nurdin, 2023, p. 370).

Perjanjian kerja sama pembiayaan KPR antara bank dan *developer* merupakan perjanjian untuk memberikan fasilitas kredit pemilikan rumah yang umumnya dibuat secara tertulis yang memuat hak, kewajiban, serta syarat-syarat yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak. Hal tersebut mencerminkan adanya perikatan antara bank sebagai pemberi fasilitas kredit dan *developer* sebagai pihak yang bekerja sama dalam penyediaan pembiayaan, di mana masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Hak dan kewajiban tersebut mencerminkan konsep prestasi dalam Pasal 1234 KUHPerdara, yang mana dalam hal ini, bank memiliki kewajiban untuk memberikan sesuatu dengan menyediakan fasilitas kredit kepada debitur, sementara *developer* memiliki kewajiban untuk melakukan suatu tindakan dengan menyediakan dan menyerahkan properti kepada debitur sesuai kesepakatan (Dominika & Kawuryan, 2017, p. 17).

Konsep prestasi yang diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara tersebut berkaitan erat dengan pengertian perjanjian, mengingat setiap perjanjian pada dasarnya menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat. Hal tersebut sejalan dengan Pasal 1313 KUHPerdara, yang mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan di mana satu pihak atau lebih mengikatkan diri terhadap satu pihak lain atau lebih yang mana pihak yang satu wajib untuk memenuhi suatu prestasi dan pihak lain berhak atas prestasi tersebut (Zulhamdi & Husnaini, 2022, p. 79). Melalui perjanjian kerja sama tersebut maka berarti bank berkomitmen untuk menyediakan fasilitas KPR, sementara *developer* bertanggung jawab dalam penyediaan properti yang memenuhi ketentuan pembiayaan (Arrodli et al., 2024, p. 2).

Dalam pelaksanaan perjanjian kerja sama penyediaan fasilitas KPR, biasanya disertakan perjanjian *buy back guarantee* sebagai bagian dari ketentuan yang mengatur tanggung jawab *developer*. Perjanjian tersebut mengatur terkait jaminan untuk membeli kembali oleh *developer* yang tidak hanya terkandung dalam klausula perjanjian kerja sama antara bank dengan *developer*, tetapi idealnya dituangkan dalam suatu bentuk akta berupa perjanjian *buy back guarantee* yang biasanya berlaku sampai dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) atau sampai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) terbit (Kharisma, 2016, pp. 75–83).

Hal tersebut dilakukan dalam rangka menerapkan prinsip kehati-hatian yang terdapat dalam Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan yang mengharuskan bank berhati-hati dalam menjalankan kegiatan usahanya, baik dalam penghimpunan dana ataupun penyaluran dana kepada masyarakat (Perwirasari & Ikrardini, 2020, p. 152). Sebab saat kredit diberikan, dana langsung diterima oleh *developer* sebagai pelunasan unit rumah, tetapi bank belum dapat mengikat jaminan hak tanggungan atas unit yang dibiayai. Oleh karena itu, diperlukan mekanisme *buy back guarantee*, yang memastikan bahwa jika debitur gagal melunasi kewajibannya, *developer* bertanggung jawab untuk membayar seluruh sisa hutang kepada bank.

Perjanjian *buy back guarantee* adalah kerja sama antara *developer* dan bank yang timbul akibat hubungan utang-piutang dalam kredit KPR, di mana *developer* berjanji untuk membeli kembali unit yang telah dijual kepada konsumen jika debitur gagal melunasi pinjaman atau jika tidak membayar angsuran secara berturut turut dalam kurun waktu tertentu sesuai dengan yang diperjanjikan (Milentina & Abadi, 2023, p. 232). Jaminan ini penting untuk mengurangi risiko bank selama proses penyelesaian sertifikat rumah, sehingga memastikan keamanan pembiayaan KPR. Umumnya, *buy back guarantee* banyak diterapkan dalam fasilitas KPR karena bank sering membiayai proyek perumahan yang masih dalam tahap pembangunan oleh *developer* (Qatrunnada et al., 2024, pp. 1–15).

Dalam *buy back guarantee*, *developer* menjamin kredit dengan hak membeli kembali, sebagaimana diatur dalam Pasal 1519 KUHPerdara. Akan tetapi, konsep membeli kembali dalam KUHPerdara dan *buy back guarantee* merupakan dua hal yang berbeda, dalam *buy back guarantee*, keterlibatan yang muncul lebih menekankan pada kewajiban *developer* sebagai penjual untuk membeli kembali barang yang telah dibeli oleh debitur guna melunasi utang debitur kepada kreditur. Dalam skema ini, *developer* melunasi utang debitur kepada bank sekaligus menarik kembali unit rumah yang sebelumnya dijual kepada debitur, sehingga secara hukum dianggap membeli kembali properti tersebut (Lestari & Landra, 2022, p. 12).

Kemudian, apabila ditinjau dari bentuk dan substansinya, perjanjian *buy back guarantee* memiliki kemiripan dengan perjanjian penanggungan (*Personal Guarantee* atau *Corporate Guarantee*), yang dalam Pasal 1820 KUHPerdara dikenal sebagai *Borgtocht*. Perbedaannya terletak pada subjek hukumnya, di mana dalam *Borgtocht*, penjamin adalah pihak ketiga yang awalnya tidak memiliki hubungan hukum dengan debitur. Sementara itu, dalam *buy back guarantee*, penjamin merupakan individu atau badan hukum yang sebelumnya telah memiliki hubungan hukum dengan debitur (Randy, 2022, p. 93). Dari sisi

akibat hukum ketika debitur wanprestasi, hak dan kewajiban yang muncul dalam *buy back guarantee* menyerupai mekanisme subrogasi pada Pasal 1400 KUHPerdara yang mengatur mengenai penggantian hak-hak kreditur oleh pihak ketiga yang membayar kepada kreditur yang dapat terjadi karena perjanjian maupun karena ketentuan undang-undang (Satyawan et al., 2018, p. 7). Kesamaannya terletak pada penggantian hak-hak oleh pihak ketiga atau penjamin yang melunasi kewajiban kepada kreditur. Namun, perbedaannya adalah *buy back guarantee* hanya dapat terjadi berdasarkan perjanjian, sedangkan subrogasi dapat terjadi baik karena perjanjian maupun berdasarkan ketentuan undang-undang.

Hubungan antara developer dan bank yang diatur melalui perjanjian *buy back guarantee*, mewajibkan *developer* untuk membeli kembali properti jika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Dalam hubungan tersebut, bank selaku kreditur merupakan pihak yang melakukan pencairan dana kepada *developer* untuk membiayai KPR yang diajukan oleh debitur. Sedangkan, *developer* berperan sebagai penjamin dalam pelunasan utang debitur kepada bank, yang memberinya hak untuk menarik kembali rumah yang telah dijual sekaligus menanggung kewajiban melunasi seluruh sisa utang debitur. Hal ini memberikan keuntungan bagi bank, karena *developer* bertindak sebagai penjamin, sehingga bank memiliki jaminan keamanan dalam penyaluran kredit. Jika di kemudian hari terjadi keterlambatan atau gagal bayar oleh debitur, bank tidak akan mengalami kerugian, karena *developer* wajib menebus kembali rumah tersebut dengan melunasi sisa angsuran yang belum dibayarkan. Maka dalam perjanjian *buy back guarantee*, *developer* diberikan kuasa atas jaminan utang debitur kepada bank. Namun, perannya sebagai pihak ketiga tidak menggantikan kedudukan nasabah sebagai kreditur utama dalam perjanjian pokok.

Perlindungan terhadap Bank melalui Perjanjian *Buy Back Guarantee* dalam Hal terjadi Kredit Macet pada Penyediaan Fasilitas KPR

Sebagai lembaga intermediasi keuangan, bank menjalankan fungsi utamanya dengan menyalurkan kredit kepada masyarakat. Dalam proses tersebut, bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian atau *prudential banking principle* guna memastikan kestabilan dan keberlanjutan kegiatan usahanya. Dalam menghindari KPR yang bermasalah, perlu diminimalisir risiko yang mungkin terjadi, baik dari pihak nasabah maupun *developer*. Meskipun prinsip kehati-hatian telah diterapkan dalam penyaluran kredit, risiko KPR tetap dapat terjadi. Oleh karena itu, penting untuk mengambil langkah-langkah guna meminimalisir risiko yang mungkin timbul, baik dari sisi nasabah maupun *developer*. Agar kredit tetap lancar dan tidak mengalami kemacetan, proses pemberian kredit dan pembiayaan harus dilakukan dengan tingkat kehati-hatian yang memadai, dari pihak kreditur dengan

menganalisis dan mempertimbangkan semua faktor yang relevan (Fuady, 2002, p. 113). Maka dari itu penerapan prinsip kehati-hatian menjadi suatu keharusan. Penerapan prinsip kehati-hatian bank dalam skema KPR dilakukan melalui Rasio *Loan to Value* (LTV) dan perjanjian *buy back guarantee*.

Meskipun demikian, dalam praktiknya tidak sedikit masalah yang terjadi dalam penerapan KPR di Indonesia. Permasalahan KPR yang pada umumnya terjadi diakibatkan kredit macet atau gagal bayar (*wanprestasi*) oleh nasabah sebagai debitur. Kredit macet adalah kredit yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor-faktor atau unsur-unsur kesengajaan atau karena kondisi di luar kemampuan debitur (Siamat, 1999, p. 201). Faktor lainnya yang biasa mengakibatkan kredit macet adalah penggunaan atau pengaturan kredit yang tidak sesuai/tidak baik oleh debitur, seperti digunakan untuk keperluan yang konsumtif sehingga debitur tidak dapat melanjutkan cicilan kredit. Perjanjian kredit bukanlah perjanjian pinjam-meminjam, mengingat tujuan penggunaan dana telah ditetapkan sejak awal sesuai dengan kesepakatan antara bank dan debitur. Dalam praktiknya, kredit macet umumnya terjadi di tengah periode pinjaman (*tenor*) akibat berbagai faktor seperti ketidakmampuan debitur memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Bank akan mengenakan denda atau sanksi lain terhadap debitur yang mengalami kredit macet sehingga akan menghambat kemampuannya untuk memperoleh fasilitas kredit dari bank lain.

Dalam menghadapi risiko kredit macet pada skema KPR, bank perlu menerapkan manajemen risiko yang ketat sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 yang terakhir diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/2/PBI/2021 tentang Rasio *Loan to Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to Value* untuk pembiayaan properti, dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor. Regulasi ini mencakup kredit atau pembiayaan pemilikan properti, kredit atau pembiayaan konsumsi dengan agunan properti, serta kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 huruf b, “kewajiban bagi Bank untuk memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko dalam menetapkan besaran Rasio LTV untuk Kredit Properti” bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian KPR. Selain itu, Pasal 1338 KUHPerdara yang mengandung asas kebebasan berkontrak dan konsensualisme merupakan dasar hukum untuk bank dapat menjalin perjanjian kerjasama dengan *developer*. Perjanjian tersebut setidaknya harus mencantumkan komitmen *developer* untuk menyelesaikan pembangunan properti atau rumah sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dengan debitur atau nasabah.

Untuk mengantisipasi risiko kredit bermasalah dalam skema KPR, bank memerlukan kepastian hukum guna melindungi kepentingannya. Dalam hal ini, bank dapat menyusun perjanjian tambahan (*accessoir*) yang didasarkan pada asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme sebagai bentuk jaminan dengan *developer*. Salah satu mekanisme yang dapat diterapkan adalah perjanjian *buy back guarantee*, yang bertujuan untuk memitigasi potensi kerugian akibat kredit macet. Adanya perjanjian *buy back guarantee* berfungsi sebagai bentuk jaminan dalam Perjanjian kerjasama pemberian fasilitas KPR dengan jaminan properti antara Bank dengan *developer* (Qatrunnada et al., 2024, pp. 1–15). Keberadaan perjanjian *buy back guarantee* tidak hanya berfungsi sebagai mekanisme perlindungan bagi bank, tetapi juga menimbulkan konsekuensi hukum yang mengikat kedua belah pihak.

Perjanjian *buy back guarantee* memberikan hak kepada bank untuk dibeli rumahnya atau dilanjutkan kreditnya oleh *developer* bilamana terjadi kredit macet oleh nasabah dan memberikan sanksi denda atas keterlambatan pembayaran kredit nasabah. Melalui mekanisme ini, bank memperoleh perlindungan hukum yang lebih kuat terhadap potensi yang mungkin timbul akibat risiko terjadinya gagal bayar, sehingga dapat meminimalisir potensi kerugian yang timbul akibat kredit macet. Dengan adanya kewajiban *developer* untuk membeli kembali atau melanjutkan kredit yang bermasalah, bank tidak sepenuhnya menanggung dampak kerugian finansial dari wanprestasi nasabah. Selain itu, dalam perjanjian *buy back guarantee*, *developer* sebagai penjamin dibebani kewajiban untuk membeli rumah atau melanjutkan kredit bilamana terjadi kredit macet oleh nasabah, sebagai kreditur tambahan. Berkaitan dengan hal tersebut, *developer* juga bertanggung jawab untuk menjalankan skema KPR ketika nasabah melakukan pelunasan langsung kepadanya serta memastikan pembayaran sisa hutang pokok dan bunga jika terjadi kredit macet sehingga bank tetap memperoleh perlindungan hukum dan kepastian atas haknya.

Dengan tujuan mencegah terjadinya kredit bermasalah, bank menerapkan prinsip 5C sebagai bagian dari manajemen risiko dalam setiap proses pemberian kredit. Prinsip 5C mencerminkan penerapan *prudential banking principle*, yang mana berperan penting dalam menilai kelayakan debitur serta meminimalisir potensi terjadinya gagal bayar. Dalam skema KPR, prinsip ini tidak hanya diterapkan pada seleksi debitur, tetapi juga diperkuat melalui perjanjian *buy back guarantee* sebagai langkah mitigasi risiko tambahan. Dengan adanya perjanjian ini, bank mendapatkan perlindungan hukum yang lebih kuat karena *developer* sebagai penjamin berkewajiban untuk membeli kembali rumah atau melanjutkan kredit jika terjadi kredit macet. Dengan demikian, kombinasi antara prinsip 5C dan *buy back guarantee*

memastikan bahwa bank tetap beroperasi dalam koridor kehati-hatian, sekaligus mengurangi potensi kerugian akibat wanprestasi debitur.

Prinsip 5C menetapkan kriteria yang harus dipenuhi oleh calon nasabah dalam pengajuan kredit sebagai bagian dari manajemen risiko perbankan. Prinsip ini terdiri dari *character*, *capacity*, *capital*, *collateral*, dan *condition*. *Character* merupakan aspek pertama yang dinilai bank, yakni latar belakang serta riwayat keuangan calon nasabah. *Capacity* mengacu pada kemampuan nasabah dalam membayar dan melunasi kredit yang diberikan, yang umumnya ditentukan berdasarkan pendapatan atau usaha yang dimiliki. *Capital* merujuk pada modal usaha calon nasabah, yang biasanya dibuktikan melalui pembukuan keuangan. *Collateral* adalah jaminan yang akan dieksekusi oleh bank apabila terjadi kredit macet. *Condition* mencerminkan kondisi ekonomi calon nasabah yang mempengaruhi kemampuannya dalam melunasi kredit.

Penerapan prinsip 5C tidak hanya berlaku bagi calon debitur tetapi juga dalam kerja sama bank dengan *developer*. Dalam konteks ini, perjanjian *buy back guarantee* berperan sebagai bentuk *collateral*, di mana perjanjian dengan *developer* menjadi jaminan bagi bank untuk menghindari kerugian akibat kredit macet. Selain itu, bank menerapkan prinsip *character*, *capacity*, *capital*, dan *condition* dalam menilai kelayakan *developer* sebelum menjalin kerja sama. Hal ini memastikan bahwa *developer* memiliki kapasitas untuk melanjutkan atau melunasi kredit macet yang timbul akibat wanprestasi nasabah, sehingga memberikan perlindungan hukum dan kepastian dalam pengembalian kredit bagi bank.

Dalam perjanjian *buy back guarantee*, bank menerapkan prinsip 5C sebagai bagian dari penerapan *prudential banking principle* guna memastikan kelayakan kredit dan memitigasi risiko. Selain berfungsi sebagai instrumen manajemen risiko, perjanjian ini juga dapat menjadi mekanisme penyelesaian sengketa apabila terjadi kredit macet (wanprestasi) oleh nasabah, sehingga bank memiliki dasar hukum yang kuat dalam menuntut pemenuhan kewajiban. Melalui perjanjian *buy back guarantee*, bank memperoleh perlindungan hukum yang lebih kuat terhadap risiko kredit macet dalam skema KPR. Perjanjian ini berfungsi sebagai instrumen mitigasi risiko dengan mewajibkan *developer* untuk membeli kembali rumah atau melanjutkan kredit apabila debitur mengalami wanprestasi. Dengan adanya mekanisme ini, bank tidak sepenuhnya menanggung risiko gagal bayar, sehingga stabilitas keuangan dan operasionalnya tetap terjaga. Selain itu, *buy back guarantee* juga dapat menjadi sarana penyelesaian sengketa dalam kasus kredit bermasalah, memberikan bank dasar hukum yang jelas untuk menuntut pemenuhan kewajiban dari *developer*. Di sisi lain, skema ini tetap menguntungkan bagi *developer* karena mempercepat perputaran dana yang

dibutuhkan untuk pembangunan perumahan. Dengan demikian, *buy back guarantee* tidak hanya berperan sebagai perlindungan bagi bank, tetapi juga menciptakan keseimbangan kepentingan antara pihak-pihak yang terlibat dalam pembiayaan perumahan.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Perjanjian *buy back guarantee* dalam konteks KPR merupakan mekanisme penting yang dirancang untuk melindungi semua pihak, khususnya untuk melindungi kepentingan bank dari risiko kredit macet. Dalam perjanjian ini, *developer* berkomitmen untuk membeli kembali unit rumah yang telah dijual kepada konsumen jika debitur gagal melunasi pinjaman. Hal ini memberikan jaminan tambahan bagi bank, mengurangi risiko kerugian finansial yang mungkin timbul akibat ketidakmampuan debitur untuk memenuhi kewajibannya. Dengan adanya komitmen dari *developer* untuk menanggung sisa utang debitur, bank memiliki kepastian bahwa mereka akan mendapatkan kembali dana yang telah disalurkan. Ini juga menguntungkan bagi *developer* yang membutuhkan dana untuk pembangunan, karena mereka dapat menjamin bank bahwa risiko kredit macet dapat diminimalisir.

Pentingnya penerapan prinsip kehati-hatian dan kriteria 5C (*character, capacity, capital, collateral, condition*) dalam proses pemberian kredit tidak dapat diabaikan. Prinsip-prinsip ini membantu bank dalam menilai kelayakan kredit debitur dan mengurangi risiko kredit macet. Dengan demikian, bank dapat lebih selektif dalam menyalurkan kredit dan memastikan bahwa debitur memiliki kapasitas untuk memenuhi kewajibannya.

Saran

Untuk memberikan kepastian hukum dan efektivitas pelaksanaan skema *buy back guarantee*, bank dan *developer* sebaiknya membuat akta notariil tersendiri sebagai perjanjian *accessoir* dari Perjanjian KPR guna memperjelas hak dan kewajiban masing-masing pihak serta meminimalisir potensi sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari. Selain itu, perlu adanya persetujuan dan keterikatan debitur dalam perjanjian tersebut agar mekanisme *buy back guarantee* dapat berjalan optimal. Lebih lanjut, mengingat belum adanya regulasi yang secara spesifik mengatur skema ini maka diperlukan landasan hukum yang jelas untuk memperkuat kepastian hukum dan memberikan perlindungan bagi seluruh pihak yang terlibat.

Meskipun skema *buy back guarantee* dapat menjadi instrumen perlindungan bagi bank, pada pelaksanaannya seringkali menghadapi kendala dalam eksekusi. Oleh karena

itu, diperlukan langkah mitigasi melalui penerapan prinsip kehati-hatian sejak awal proses pemberian kredit. Dalam hal ini, bank harus memiliki sistem manajemen risiko yang ketat sebelum menjalin kerja sama dengan *developer* sehingga hanya *developer* yang memenuhi kriteria kelayakan bank yang dapat diberikan fasilitas kerja sama dalam penyediaan KPR. Dengan demikian, fasilitas tersebut tidak diberikan secara sembarangan, melainkan melalui proses seleksi yang ketat. Selain itu, bank juga harus menilai kelayakan debitur secara lebih cermat guna meminimalkan risiko gagal bayar dan potensi terjadinya kredit macet.

DAFTAR REFERENSI

- Arrodli, A. J., et al. (2024). Konsekuensi hukum cacat kehendak dalam pembentukan perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara. *Letterlijk: Jurnal Hukum Perdata*, 1(2), 204–216. <https://doi.org/10.25134/jise.v1i2.xx>
- Balaati, C. F. G., et al. (2022). Kedudukan para pihak dalam perjanjian kredit antara bank dan nasabah. *Lex Administratum*, 10(4), 1–16.
- Dominika, R. W., & Kawuryan, E. S. (2017). Perjanjian beli kembali (*buy back guarantee*) yang dibuat antara pengembang dan bank dalam penyelesaian masalah kredit macet. *Lex Journal: Kajian Hukum dan Keadilan*, 1(2), 1–26. <https://doi.org/10.25139/lex.v1i2.561>
- Fuady, M. (2002). *Pengantar hukum bisnis*. Citra Aditya Bakti.
- Iroth, P. P. D. (2017). Perjanjian kredit bank sebagai dasar hubungan hukum antara bank dan nasabah menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. *Lex et Societatis*, 5(5), 100–109. <https://doi.org/10.35796/les.v5i5.17701>
- Kharisma, D. B. (2016). *Buy back guarantee* dan perkembangan hukum jaminan kontemporer di Indonesia. *Privat Law*, 3(2), 75–83.
- Kosasih, R. M., & Nurdin, A. R. (2023). Peran notaris dalam perjanjian kerjasama antara developer dan bank untuk penyaluran KPR. *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, 7(1), 365–377. <http://dx.doi.org/10.58258/jisip.v7i1.4190>
- Lestari, L. M. A. D., & Landra, P. T. C. (2019). Pengaturan *buy back guarantee* sebagai jaminan terkait prinsip kehati-hatian bank dalam Kredit Pemilikan Rumah bagi developer. *Kertha Semaya Jurnal Ilmu Hukum*, 7(3), 1–16. <https://doi.org/10.24843/KM.2019.v07.i03.p03>
- Milentina, D. I., & Abadi, S. (2023). Penerapan *buy back guarantee* bagi pembeli dan developer berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. *Law and Humanity*, 1(3), 215–232. <https://doi.org/10.37504/lh.v1i3.578>
- Moertiono, R. J. (2021). Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam perspektif teori perlindungan hukum. *All Fields of Science J-Las*, 1(3), 252–262. <https://doi.org/10.58939/afosj-las.v1i3.109>

- Muhaimin. (2020). *Metode penelitian hukum*. Mataram University Press.
- Ndaru, T. P. (2017). Penerapan prinsip kehati-hatian dalam perjanjian kredit bank (Studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2694 K/PDT/2012). *Binamulia Hukum*, 5(1), 161–174.
- Perwirasari, D. P., & Ikrardini, Z. (2020). Penerapan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran Kredit Usaha Rakyat non agunan ditinjau dari sisi hukum perikatan: (Studi kasus pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Padalarang). *Jurnal Dialektika Hukum*, 2(2), 148–172. <https://doi.org/10.36859/jdh.v2i2.514>
- Qatrunnada, A., Badriyah, S. M., & Prananda, R. R. (2024). Analisis *buy back guarantee* dalam perjanjian antar bank dengan developer pada Kredit Pemilikan Rumah. *Diponegoro Law Journal*, 13(2), 1–15. <https://doi.org/10.14710/dlj.2024.43520>
- Randy, T. O. (2022). Tinjauan yuridis *buy back guarantee* sebagai alternatif terhadap penyelesaian debitur bermasalah atas Kredit Pemilikan Rumah bersubsidi pada bank. *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, 5(1), 89–107. <https://doi.org/10.34012/jihp.v5i1.2532>
- Satyawan, A. A. N. G. R., et al. (2018). Pelaksanaan subrogasi dalam praktek kredit di PT. Bank Pembangunan Daerah Bali. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 4(2), 1–13.
- Siamat, D. (1999). *Manajemen lembaga keuangan*. Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Sudjono, N. (2009). *Perjanjian kerjasama perusahaan real estat dengan bank penyalur dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang disertai dengan perjanjian penanggungan* [Tesis, Universitas Airlangga]. <https://repository.unair.ac.id/38226/1/gdlhub-gdl-s3-2010-sudjononat-11197-tmk610-k.pdf>
- Syafiqah, N., & Sigit, A. P. (2023). Eksistensi perjanjian *buy back guarantee* dalam pembelian rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). *UNES Law Review*, 6(2), 4469–4483. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2.1188>
- Zulhamdi, & Husnaini. (2022). Aspek hukum perjanjian dalam aktivitas bisnis. *Al-Hiwalah: (Sharia Economic Law)*, 1(1), 76–84. <https://doi.org/10.47766/alhiwalah.v1i1.892>