

**Efektivitas Perjanjian Buyback Guarantee Bagi Para Pihak Sebagai
Akibat Wanprestasi oleh Debitur**

Prima Riza Aulianur, Gunardi Lie

Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

prima.207222017@stu.untar.ac.id gunardi@fh.untar.ac.id

ABSTRACT

This paper aims to analyze and understand the position of the Developer towards the Bank as the provider of mortgage facilities in the implementation of buyback guarantee. Additionally, it is hoped that this paper can provide additional understanding and information for academics, especially in the field of property, and understand how the buyback arrangement applied by the Developer with the Bank. The research method used in this discussion is empirical juridical research by looking at articles that regulate the right to repurchase sold goods based on Article 1519 of the Civil Code using the Conceptual Approach and Statute Approach. The types and sources of law used include primary and secondary data by analyzing based on regulations applicable in Indonesia. The data collection techniques used are observation and interviews. The analysis technique used is qualitative analysis. From the agreements made by the parties, referring to Article 1338 of the Civil Code, the Cooperation Agreement gives birth to rights and obligations for both the Developer and the Bank, both of which have balanced positions. Additional provisions agreed upon by the Developer and the Bank are the Buyback Guarantee Agreement, which is a condition where the Developer acts as a Guarantor for the repayment of the Debtor's debt in the event of the Debtor's default in the obligation to pay installments or debts. The effectiveness of the buyback agreement can be seen from the realization data of buyback found in Developer X towards Bank A.

Keywords: Buyback Guarantee Agreement, Repurchase, Position of Developer and Bank

ABSTRAK

Penulisan ini bertujuan untuk menganalisis dan memahami bagaimana kedudukan dari pihak Developer terhadap Bank sebagai pemberi fasilitas KPR dalam penerapan *buyback guarantee*. Serta, penulisan ini diharapkan dapat memberikan tambahan pemahaman dan informasi bagi para akademisi khususnya pada bidang *property* serta mengetahui bagaimana pengaturan *buyback* yang diterapkan oleh Developer dengan Bank. Metode penelitian yang digunakan dalam pembahasan ini adalah jenis penelitian yuridis empiris dengan melihat pasal yang mengatur mengenai hak untuk membeli kembali barang yang sudah dijual berdasarkan Pasal 1519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan menggunakan Pendekatan penelitian yang digunakan yaitu pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), Jenis dan sumber hukum yang digunakan meliputi data primer dan sekunder dengan menganalisis berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan cara observasi dan wawancara. Dan Teknik analisis yang digunakan yaitu analisis kualitatif. Dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak mengacu pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian Kerja Sama tersebut melahirkan hak dan kewajiban bagi pihak Developer dan Bank yang keduanya memiliki kedudukan yang seimbang. Ketentuan tambahan yang disepakati oleh Developer dan Bank yaitu Perjanjian *Buyback Guarantee*, yaitu kondisi di mana Developer sebagai Penjamin atas pelunasan utang Debitur dalam hal Debitur lalai dalam kewajiban pembayaran angsuran atau utangnya.

Efektivitas dari perjanjian buyback dapat dilihat dari data realisasi *buyback* yang terdapat pada Developer X terhadap Bank A.

Kata kunci: *Perjanjian Buyback Guarantee, Membeli Kembali, Kedudukan Developer dan Bank*

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan salah satu negara yang masih terus berkembang dalam sektor pertanahan dan *property*. Semakin tingginya tingkat pembangunan perumahan di Indonesia membuat Masyarakat terus berusaha untuk memiliki hunian rumah. Bank memberikan kemudahan bagi Masyarakat yang ingin memiliki hunian dengan cara mengangsur. Pemberian bantuan pembiayaan oleh pihak Bank ini dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut dengan KPR). KPR merupakan fasilitas yang diberikan oleh Bank kepada Debitur untuk digunakan membeli unit rumah dengan maksud dimiliki oleh Debitur (sebagai Konsumen), dalam kondisi unit rumah sudah jadi. Beragam program yang ditawarkan oleh pihak bank dalam kegiatan Jual-Beli dengan karakteristiknya masing-masing. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jual-Beli merupakan salah satu bentuk perjanjian di mana para pihak saling mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang atau benda, dan pihak lainnya memiliki kewajiban untuk membayar harga sesuai dengan kesepakatan sebelumnya.

Di samping kemudahan yang diberikan, ada beberapa resiko yang dapat terjadi apabila Debitur atau Konsumen melakukan wanprestasi dalam pembayaran angsuran atau pelunasan utang. Sehubungan dengan wanprestasi yang dilakukan, terdapat kerugian yang harus ditanggung oleh pihak Bank selaku pihak pemberi kredit, serta Developer.

Sebelumnya, pihak Bank memiliki Perjanjian Kerja Sama yang dibuat bersama dengan Pihak Developer. Dalam perjanjian itu disebutkan bahwa para pihak saling mengikatkan dirinya untuk memenuhi suatu prestasi. Dari perjanjian itu melahirkan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak.

Selain Perjanjian Kerja Sama, ada perjanjian tambahan yang disepakati oleh Pihak Bank dan Developer untuk melindungi hak dari para pihak, yang dikenal dengan Perjanjian *Buyback Guarantee*. *Buyback Guarantee* merupakan suatu bentuk jaminan dari Pihak Developer kepada Pihak Bank untuk melunasi kewajiban Debitur yang tertunggak kepada Pihak Bank, dalam hal Debitur melakukan kelalaian dalam pembayaran fasilitas KPR berdasarkan Perjanjian Kredit kepada Pihak Bank, sebelum dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut dengan AJB).

Perjanjian *buyback* atau perjanjian membeli kembali ini sering ditemui dalam kehidupan Masyarakat. Hal ini diatur dalam Pasal 1519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa kekuasaan dalam membeli kembali merupakan hak yang diberikan kepada seseorang untuk membeli kembali barang yang sudah dijual, dengan demikian harga yang telah dibayarkan sebelumnya oleh pembeli dapat dikembalikan, dan disertai dengan penggantian sebagai bentuk pemulihan keadaan.

Perbankan melalui fungsi intermediasinya harus dapat menciptakan keadilan antara pihak Debitur dengan Bank. Peraturan Perbankan harus dapat mencegah adanya kesewenang-wenangan pihak bank sehingga dapat menciptakan proses yang berkeadilan dan Debitur dapat memenuhi kebutuhan dalam bertransaksi dimulai dari awal hingga akhir kegiatan transaksi.

Pada dasarnya Perjanjian *Buyback* ini memiliki tujuan yang baik, yaitu untuk memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dalam hal terjadinya wanprestasi atau kelalaian. Kelalaian yang dimaksud dapat berupa tidak memenuhi suatu prestasi, terlambat dalam melakukan prestasi, serta berprestasi selain apa yang sudah diperjanjikan.

Pernyataan lalai harus disampaikan secara tertulis oleh pihak Bank kepada Debitur, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan apabila terjadinya wanprestasi oleh debitur, maka surat peringatan atau somasi harus disampaikan dalam bentuk tertulis.

Pada umumnya, sebelum bank memberikan surat pemberitahuan untuk perintah *buyback* kepada Developer, bank akan memberikan surat peringatan kepada debitur dengan tembusan kepada Developer sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut karena keterlambatan debitur dalam membayar, yang biasanya ditandai dengan keterlambatan membayar dalam 90 (sembilan puluh) hari dari jatuh tempo.

Selain dampak positif, adapun dampak negatif yang akan terjadi bagi Debitur apabila *buyback* dilakukan salah satunya adalah Debitur atau Konsumen kehilangan hak atas rumah (objek jaminan) yang dibelinya dengan cara bayar KPR tersebut, dengan seluruh biaya yang dikeluarkan kepada Bank dan Developer tidak dapat dikembalikan. Hal itu membuat kedudukan Debitur atau Konsumen menjadi lemah.

Adapun beberapa kendala yang dapat terjadi sehingga berpotensi merugikan Developer, antara lain.

- a. Keterlambatan pembayaran oleh pihak Debitur/Konsumen sehingga mengakibatkan kerugian pada Developer sehubungan dengan Perjanjian Kerja Sama dengan Pihak Bank;
- b. Pembatalan transaksi pembelian dari Pihak Konsumen yang disebabkan oleh berbagai hal;
- c. Pembatalan transaksi jual-beli yang dilakukan oleh pemilik lahan, sehingga hal tersebut dapat merugikan Developer karena harus melakukan pengembalian dana kepada Konsumen, ditambah dengan adanya denda dan bunga.

Pada perjanjian *payment guarantee* sebenarnya dapat menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang objeknya merupakan pemenuhan suatu prestasi berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dapat berbentuk memberikan atau menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu, maka Developer sebagai Penjamin memiliki tanggung gugat yang sama seperti Debitur yakni membayar angsuran sesuai kesepakatan dengan Pihak Bank atau melakukan *buyback* terhadap objek jaminan apabila Debitur terjadi wanprestasi atau lalai.

Dalam penerapan KPR merupakan suatu perjanjian utang-piutang yang pada praktiknya selalu ditemukan suatu keadaan yang tidak seimbang. Di mana salah satu pihak tidak memiliki kebebasan dalam menentukan keinginan pribadinya, serta dapat dikatakan juga sebagai penyalahgunaan kesempatan dalam kekuasaan ekonomis.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, metode yang akan digunakan dengan jenis penelitian yuridis empiris dengan melihat pasal yang mengatur mengenai hak untuk membeli kembali barang yang sudah dijual berdasarkan Pasal 1519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pendekatan penelitian yang digunakan yaitu pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*). Jenis dan sumber hukum yang digunakan meliputi data primer dan sekunder dengan menganalisis berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia untuk mempertajam analisis dalam pembahasan penelitian ini. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan cara menganalisis data yang ditemukan pada hasil observasi dan wawancara yang dilakukan pada Developer X di wilayah Bekasi. Sedangkan Teknik analisis yang digunakan yaitu analisis kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan pihak Developer Terhadap Bank dalam perjanjian *buyback guarantee*

Pihak Bank selaku Kreditur merupakan pihak yang melakukan pencairan dana kepada Developer untuk membiayai KPR yang diajukan oleh Debitur, selain mengikat Developer dengan Perjanjian Kerja Sama, Bank juga membuat akta Perjanjian Kredit antara Bank dengan Debitur.

Developer dan Bank memiliki Perjanjian Kerja Sama yang mengakibatkan saling terikatnya masing-masing pihak sehingga melahirkan hak dan kewajiban. Antara pihak Bank, Penjual dan Pembeli memiliki kedudukan yang sama, serta menciptakan hak dan kewajiban dari para pihak yang menjadi patokan dalam bertindak. Secara garis besar ketentuan mengenai hak dan kewajiban antara Pihak Developer dengan Pihak Bank memiliki unsur yang hampir sama. Adapun hak dan kewajiban yang terdapat pada Pihak Developer, sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kerja Sama antara Developer X dengan Bank A, dengan Akta Nomor 16 Tahun 12 Desember 2006, sebagai berikut.

- 1) Pihak Developer menjamin bahwa Tanah dan Bangunan yang dijual kepada Pihak Pembeli dalam rangka kerja sama berdasarkan Perjanjian Kerja Sama tidak tersangkut dalam suatu sengketa/perkara.
- 2) Pihak Developer dengan ini berjanji dan mengikat diri serta menurut kewajibannya atas beban dan biayanya sendiri untuk mengurus dan melakukan proses pemecahan sertifikat ke atas nama Pihak Developer atas Tanah dan Bangunan yang dibiayai Fasilitas KPR serta menyerahkan asli Sertifikat kepada Pihak Bank/Notaris yang ditunjuk oleh Pihak Bank selambat-lambatnya dalam jangka waktu 18 (delapan belas) bulan terhitung

sejak penandatanganan Perjanjian Kredit antara Pihak Bank dengan masing-masing Pembeli.

- 3) Apabila setelah lewat jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam ayat di atas, Pihak Developer belum juga menyerahkan asli sertifikat atas nama Pihak Developer serta belum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan Pemberian Hak Tanggungan pada Notaris yang telah disepakati Pihak Bank maka untuk setiap hari keterlambatan tersebut Pihak Developer wajib membayar denda keterlambatan kepada Pihak Bank sebesar Rp. 100.000.- (seratus ribu rupiah) kecuali keterlambatan disebabkan oleh Pembeli yang tidak menandatangani Akta Jual Beli walaupun telah diundang secara tertulis.
- 4) Pihak Developer wajib membantu Pihak Bank menghadirkan Pembeli/Debitur untuk menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas Tanah dan Bangunan yang dibiayai Fasilitas KPR yang dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal penandatanganan Akta Jual Beli antara Pihak Developer dan Pembeli. Untuk keperluan tersebut Pihak Developer wajib memberitahukan Pihak Bank mengenai tanggal penandatanganan Akta Jual Beli, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja (hari dimana kantor pihak Bank dibuka untuk menyelenggarakan pelayanan umum) sebelum pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli, dan Pihak Developer tidak akan melakukan penandatanganan Akta Jual Beli tanpa kehadiran Pihak Bank atau untuk melaksanakan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Bilamana Pihak Developer lalai memberitahukan waktu penandatanganan kepada Pihak Bank dan atau penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan tanpa kehadiran Pihak Bank atau kuasanya, sehingga penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan, maka jaminan yang diberikan Pihak Developer akan tetap berlaku sampai Pembeli menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- 5) Kewajiban untuk menyelesaikan pengurusan proses pecahan dan membantu dalam proses balik nama sertifikat atas Tanah dan Bangunan ke atas nama Pembeli merupakan tanggung jawab Pihak Developer dan oleh karenanya Pihak Developer membebaskan Pihak Bank dari segala tuntutan dan/atau gugatan yang timbul sehubungan dengan pengurusan pemecahan dan balik nama sertifikat atas Tanah dan Bangunan tersebut.
- 6) Pihak Developer wajib menyelesaikan bangunan rumah atas Tanah dan Bangunan yang dibiayai Fasilitas KPR yang diberikan Pihak Bank kepada Pihak Pembeli sampai sekurang-kurangnya naik atap, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit antara masing-masing Pembeli dengan Pihak Bank.
- 7) Apabila setelah lewat jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam ayat 6 tersebut di atas. Pihak Developer belum juga menyelesaikan bangunan atas Tanah dan Bangunan yang dibiayai Fasilitas KPR yang diberikan Pihak Bank

kepada Pihak Pembeli, maka untuk setiap hari keterlambatan tersebut Pihak Developer wajib membayar denda keterlambatan kepada Pihak Bank sebesar Rp. 100.000,-(seratus ribu rupiah).

- 8) Pihak Developer wajib menyerahkan kepada Pihak Bank Surat Pernyataan yang berkenaan dengan masing-masing Pembeli, yang menyatakan bahwa :
 - a. Pihak Developer akan menyelesaikan bangunan rumah atas Tanah dan Bangunan yang dibiayai Fasilitas KPR selambat-lambatnya dalam jangka waktu 18 (delapan belas) bulan sejak penandatanganan Perjanjian Kredit antara masing-masing Pembeli dengan Pihak Bank.
 - b. Pihak Developer akan menyelesaikan proses pemecahan sertifikat ke atas nama Pihak Developer selambat-lambatnya dalam jangka waktu 18 (delapan belas bulan sejak penandatanganan Perjanjian Kredit antara masing-masing pembeli dengan Pihak Bank.

Disamping kewajiban Developer tersebut diatas, pada Pasal 6 Perjanjian Kerja Sama tersebut diatur juga mengenai jaminan dari Pihak Developer. Selama Tanah dan Bangunan yang dibeli oleh Pembeli belum ditandatangani Akta Jual Beli dan Akta Pemberian Hak Tanggungan serta Pihak Developer belum menyerahkan asli sertifikat atas nama Pihak Developer kepada Pihak Bank atau Notaris yang ditunjuk Pihak Bank, maka Pihak Developer bersedia memberikan Jaminan Perusahaan (*borgtocht*) dengan bertindak, sebagai Penjamin atas utang setiap Pembeli kepada Pihak Bank berdasarkan Perjanjian Kredit.

Pemberian Jaminan Perusahaan ini merupakan salah satu syarat pelaksanaan kerja sama dan merupakan bagian yang terpenting, yang akan diatur lebih lanjut dalam suatu akta tersendiri yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kerja Sama maupun Perjanjian Kredit.

Pemberian Jaminan Perusahaan tersebut demikian pentingnya, sehingga tanpa adanya Pemberian Jaminan Perusahaan dari Pihak Developer tersebut maka tidak akan diadakan kerjasama ini dan Fasilitas KPR tidak akan diberikan oleh Pihak Kedua kepada Pembeli, karena itu selama Hak Tanggungan belum dibebankan atas Tanah dan Bangunan yang dibiayai Fasilitas KPR dan Pihak Developer belum menyerahkan Sertifikat kepada Pihak Bank, maka Pemberian Jaminan Perusahaan tersebut tidak dapat dicabut kembali oleh Pihak Developer dan tidak akan batal atau dibatalkan karena sebab apapun.

Secara garis besar hubungan hukum antara pihak Developer, Bank dan Konsumen dapat disimpulkan sebagai berikut.

- 1) Hubungan hukum antara Debitur dengan Developer adalah hubungan jual-beli;
- 2) Hubungan hukum antara Debitur dengan Bank adalah pinjam-meminjam; dan
- 3) Hubungan hukum antara Developer dengan Bank adalah penanggung (jaminan pembayaran).

Efektivitas Dalam Pengaturan *Buyback*

Pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai kebebasan para pihak untuk menentukan ketentuan-ketentuan yang disesuaikan dengan kebutuhan dari para pihak, pada pasal ini juga mewajibkan para pihak untuk beritikad baik. Termasuk dalam pembuatan Perjanjian Kerja Sama, Perjanjian Kredit serta perjanjian tambahan seperti *buyback guarantee*.

Dalam perjanjian yang dibuat harus memiliki itikad baik dalam pelaksanaannya, sehingga menciptakan rasa keadilan bagi para pihak. Adil memiliki arti yang sama seperti "sebanding", yaitu seseorang harus mengambil sesuatu atau bagian dengan sebagaimana mestinya, sehingga bagian itu menjadi proporsional.

Berdasarkan Perjanjian Kerja Sama antara Pihak Developer X dengan Bank A, terdapat peraturan tambahan yang tercantum dalam Akta Nomor 17 Tanggal 12 Desember 2006 tentang Akta Jaminan Perusahaan yang mengatur mengenai *buyback guarantee*. Terdapat beberapa penjelasan mengenai hal pembelian kembali bagi Pihak Developer, sebagai berikut.

- a) Pihak Developer atau Penjamin bersedia untuk memberikan Jaminan Perusahaan (*borgtocht*) kepada Pihak Bank dengan bertindak sebagai Penjamin atas utang-utang Debitur kepada Bank yang timbul sehubungan dengan fasilitas KPR yang diberikan oleh Bank kepada Debitur, setinggi-tingginya sesuai dengan jumlah *plafond* awal fasilitas KPR yang diberikan oleh Bank sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kerja Sama. Penjamin wajib menerbitkan surat penegasan/konfirmasi kepada Bank mengenai berlakunya Pemberian Jaminan ini terhadap setiap Debitur, dalam bentuk sesuai lampiran yang dilekatkan pada akta Pemberian Jaminan ini, segera setelah penandatanganan Perjanjian Kredit.
- b) Ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Jaminan akan berlaku secara terus-menerus dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat terhadap Penjamin, yakni sejak ditandatanganinya Perjanjian Kredit oleh masing-masing Debitur dan Bank, dan akan berakhir pada saat Penjamin telah menyerahkan asli sertifikat atas tanah dan bangunan yang telah terdaftar atas nama Penjamin kepada Bank atau Notaris yang ditunjuk oleh Bank dan Akta Jual Beli serta Akta Pemberian Hak Tanggungan telah ditandatangani oleh Debitur.
- c) Jaminan ini meliputi semua dan setiap jumlah uang yang berdasarkan Perjanjian Kredit terutang dan wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank, baik utang pokok, bunga, denda, provisi dan biaya lain-lain atau sisanya yang masih belum terbayar lunas dengan jumlah maksimum sebesar fasilitas KPR awal yang diperoleh Debitur dari Bank dengan ketentuan sebagai berikut:
 - 1) Bilamana Debitur tidak membayar angsuran fasilitas KPR selama 3 (tiga) bulan terturut-turut kepada Bank maka Penjamin wajib membayar utang secara seketika dan sekaligus lunas, dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah menerima surat pemberitahuan atau tagihan dari Bank.
 - 2) Bilamana ternyata Penjamin lalai untuk membayar kewajibannya tersebut di atas, kelalaian mana cukup dibuktikan dengan lewatnya

jangka waktu tersebut, maka Penjamin untuk setiap harinya keterlambatan tersebut dikenakan denda keterlambatan sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) kepada Bank.

- d) Pengambilalihan tagihan Bank kepada Pembeli atau Debitur oleh Penjamin berdasarkan perjanjian ini akan dilaksanakan dengan cara Bank dan Penjamin menandatangani Akta Subrogasi yang dibuat di hadapan Notaris dengan Biaya Notaris ditanggung bersama antara Bank dan Penjamin.
- e) Pemberian Jaminan ini merupakan salah satu syarat pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama dan merupakan bagian yang penting dan tidak terpisah dari Perjanjian Kerja Sama maupun Perjanjian Kredit, sehingga Perjanjian Kerja Sama maupun Perjanjian Kredit tidak akan dibuat dan ditandatangani, serta fasilitas KPR tidak akan diberikan oleh Bank kepada Debitur tanpa ditandatanganinya akta Pemberian Jaminan, oleh karena itu Pemberian Jaminan tidak dapat ditarik kembali dan/atau dibatalkan dengan alasan apapun juga selama masih terdapat utang yang belum terbayar.
- f) Jaminan ini diberikan oleh Penjamin kepada Bank dengan melepaskan semua dan setiap hak serta hak-hak utama yang menurut peraturan hukum yang berlaku diberikan kepada seorang penjamin (*borg*), antara lain akan tetapi tidak terbatas pada:
 - 1) hak untuk meminta kepada Bank supaya harta benda dari Debitur disita dan digunakan terlebih dahulu untuk melunasi utang tersebut;
 - 2) Hak untuk meminta kepada Bank supaya utang tersebut dibagi antara para penjamin;
 - 3) Dan hak-hak yang membebaskan kewajiban penjamin sebagaimana disebut dalam pasal-pasal 1430, 1831, 1833, 1837, 1843, 1847 sampai dengan 1849 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam kurun waktu tahun 2023 hingga Juni 2024, terdapat 3 (tiga) unit yang dilakukan *buyback* dengan rincian sebagai berikut.

Tabel 1. Realisasi Buyback Pada Developer X terhadap Bank A

Nama Konsumen	Tgl Buyback	Harga Pengikatan	Plafond	Total Buyback
Tuan M	27-Nov-23	2.817.879.300	2.536.091.370	2.536.091.370
Tuan N	27-Dec-23	832.654.545	748.181.818	549.594.291
Tuan O	23-Feb-24	2.448.999.682	2.204.099.714	2.120.000.000
Total		6.099.533.527	5.488.372.902	5.205.685.661

Pada tahun 2023 hingga Mei 2024 terdapat 838 unit rumah/ruko/rukan/kavling tanah yang telah terjual oleh Developer X. Terdapat kurang lebih 177 unit rumah yang menggunakan cara bayar KPR Bank A. Dan pada rentang waktu tahun 2023 hingga Juni 2024 terdapat 3 unit yang dilakukan *buyback*.

Pada tahun 2023 objek jaminan Tuan M dan Tuan N harus dilakukan pengeksekusian *buyback* oleh Developer X berdasarkan Perjanjian Kerja Sama

dengan Pihak Bank A dengan total nilai *buyback* senilai Rp. 3.085.685.661,- (tiga miliar delapan puluh lima juta enam ratus delapan puluh lima ribu enam ratus enam puluh satu rupiah). Sedangkan pada bulan Januari hingga Juni 2024 terdapat 1 unit rumah yang dilakukan *buyback* oleh Developer dengan nilai *buyback* yang harus dibayarkan oleh Developer sebesar Rp. 2.120.000.000,- (dua miliar seratus dua puluh juta rupiah).

Total dari nilai *buyback* yang harus dibayarkan oleh pihak Developer selama jangka waktu tahun 2023 hingga Juni 2024 yaitu sebesar Rp. 5.205.685.661,- (lima miliar dua ratus lima juta enam ratus delapan puluh lima ribu enam ratus enam puluh satu rupiah).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Pihak Developer X khususnya pada bagian KPR dan *buyback*, perjanjian *buyback guarantee* ini cukup efektif dan efisien dalam penerapannya, karena Debitur atau Konsumen menjadi lebih berhati-hati dan cenderung beritikad baik dalam melakukan angsuran atau penyelesaian utangnya. Sehingga Konsumen memiliki rasa kekhawatiran apabila kewajibannya dalam pembayaran angsuran atau utang tidak dilakukan, yang dapat mengakibatkan objek jaminan (unit rumah) miliknya dibeli kembali oleh pihak Developer sebagai Pejamin dari Debitur apabila terjadi kelalaian atau wanprestasi. Dalam hukum perikatan apabila seseorang tidak melakukan apa yang sudah diperjanjikan, maka dapat dikatakan sebagai ingkar janji atau wanprestasi, hal ini berdasarkan pada Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Di samping itu, Pihak Bank A juga memiliki kompetensi dalam pemberitahuan atau mengimbau para Debiturnya untuk melaksanakan kewajiban angsurannya, termasuk dalam penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Dengan telah ditandatanganinya AJB dan APHT, objek jaminan Debitur tidak dapat dilakukan *buyback* oleh Developer, karena dengan sudah ditandatanganinya AJB maka sertifikat sudah resmi dibalik nama ke atas nama Debitur/Konsumen. Sehingga hak kepemilikan sudah sepenuhnya beralih ke atas nama Debitur/Konsumen. Namun, apabila Notaris sudah memproses balik nama sertifikat ke BPN, sertifikat tidak akan diserahkan kepada Debitur melainkan diserahkan kepada Pihak Bank, yang sebelumnya sudah dilakukan pemasangan Hak Tanggungan (dengan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan).

Menurut teori efektivitas hukum berdasarkan pendapat Soerjono Soekanto yaitu hukum dinilai sebagai suatu kaidah yang menjadikan manusia dalam bertindak atau melakukan suatu perbuatan dengan sebagaimana mestinya. Terdapat beberapa pihak yang berpikir bahwa hukum merupakan suatu tindakan yang ajeg. Cara berpikir demikian dikenal dengan metode berpikir induktif-empiris yang menilai hukum sebagai tindakan yang berulang, teratur dan tidak berubah serta memiliki suatu tujuan yang hendak dicapai. Suatu aturan dapat efektif apabila masyarakat dapat mematuhi peraturan yang dibuat oleh pembuat peraturan, sehingga peraturan tersebut diharapkan dapat menciptakan suatu keadilan, kepastian dan kedamaian bagi masyarakat. Dari peraturan yang dibuat juga berpotensi adanya pelanggaran yang dilakukan oleh pihak-pihak yang menentang suatu tertib hukum.

Oleh karena itu biasanya hukum disertai dengan sanksi-sanksi. *Buyback* merupakan salah satu bentuk sanksi dalam hal perlindungan pihak Bank selaku pemberi fasilitas kredit terhadap Debitur dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah.

Terdapat 4 (empat) faktor yang dapat memengaruhi efektivitas serta fungsi dari hukum yang dibuat, sebagai berikut.

a. Kaidah hukum itu sendiri

Pada teori ilmu hukum dijelaskan bahwa kaidah hukum itu terdiri atas kaidah hukum yang berlaku secara yuridis, sosiologis dan filosofis. Agar hukum dapat berfungsi sesuai dengan apa yang dicita-citakan, maka hukum harus mengandung ketiga kaidah hukum tersebut. Karena apabila hukum hanya berlaku secara yuridis maka hukum tersebut menjadi kaidah yang mati, sedangkan jika hukum hanya berlaku secara sosiologis maka hukum tersebut dinilai hanya sebagai aturan yang memaksa, dan jika hukum hanya dilihat secara filosofis maka hukum akan dijadikan sebagai cita-cita (*ius constituendum*).

b. Penegak hukum

Dalam penegakan hukum ada yang berhubungan langsung dengan hukum dan ada juga yang tidak langsung berhubungan dengan hukum. Dalam pembahasan ini terbatas pada penegakan hukum yang berhubungan langsung dalam bidang hukum yaitu mereka yang terlibat dalam penegakan hukum khususnya pada instansi kehakiman, kejaksaan, advokat, kepolisian, serta lembaga Masyarakat.

Menurut Soerjono Soekanto bahwa penegakan hukum secara sosiologis melihat dari sisi penegak hukum yang memiliki kedudukan serta peran tertentu. Dalam hal ini penegak hukum harus mampu untuk melakukan ikhtiar dengan berpikir secara logis, bertindak secara etis dan estetis.

c. Sarana atau Fasilitas

Salah satu faktor pendukung dalam efektivitas hukum adalah sarana atau fasilitas terutama pada fasilitas fisik. Misalnya seperti dalam pembuatan perjanjian, apabila tidak terdapat perjanjian hitam di atas putih yang dalam hal ini tidak dilengkapi dengan kertas, serta tidak adanya komputer atau sarana email/internet, maka bagaimana caranya para pihak dapat membuat perjanjian yang dibuat secara tertulis agar dapat menguatkan alat pembuktian apabila suatu hari terjadinya kelalaian dari salah satu pihak.

Fasilitas pendukung juga harus mendapatkan pemeliharaan agar dapat digunakan secara terus-menerus karena tujuan utama dari digunakannya fasilitas atau sarana sebagai alat pendukung yaitu agar dapat memperlancar serta menunjang kegiatan yang dilakukan.

d. Masyarakat

Suatu peraturan dapat dikatakan efektif apabila masyarakat memiliki kesadaran dalam mematuhi peraturan yang diberlakukan. Kesadaran masyarakat menjadi salah satu indikator yang paling memengaruhi fungsinya hukum dalam masyarakat. Sebagai salah satu contoh yaitu tertib berlalu lintas, apabila lampu lalu lintas berwarna merah maka para pengendara

diharapkan akan memberhentikan laju kendaraannya. Disinilah kesadaran Masyarakat diperlukan dalam hal mematuhi lalu lintas. Jika pengendara melakukan penerobosan lalu lintas maka banyak terjadinya pelanggaran-pelanggaran. Hal tersebut dinilai hukum tidak berlaku efektif.

Kesadaran Debitur dalam pembayaran pelunasan utang terhadap Kreditur menjadi faktor utama dalam menghindari *buyback*. Sehubungan dengan hal tersebut, pihak bank juga turut mengambil andil dalam menganalisis latar belakang dari calon Debitur, dimulai dari penerapan 5 C serta mengetahui hal-hal yang berkaitan dengan *cash flow* calon Debitur.

Keempat faktor tersebut turut mengambil andil dalam efektivitas hukum, bahwa kata "efektif" memiliki acuan sejauh mana seseorang dapat mencapai tujuannya. Hukum dapat dimaknai efektif jika eksistensi dari hukum mampu berfungsi dengan baik. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa efektivitas hukum dapat tercapai apabila perilaku masyarakat sudah sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh hukum.

Pada awalnya memang perjanjian *buyback guarantee* tidak dikenal dalam praktik jaminan pada lembaga perbankan, baik sebelum ataupun sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Seiring dengan perkembangan zaman khususnya pada praktik jaminan dalam lembaga perbankan, walaupun telah dilakukannya pengikatan jaminan di hadapan Notaris/PPAT yang memiliki kekuatan eksekutorial, namun pihak Bank masih mengkehendaki adanya penjaminan yang dinilai lebih efektif dan efisien.

KESIMPULAN

Kedudukan hukum antara Developer terhadap Bank diatur dalam Perjanjian Kerja Sama yang dibuat berdasarkan pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menimbulkan hak dan kewajiban. Developer memiliki kewajiban antara lain dalam penyelesaian bangunan apabila masih dalam tahap pembangunan atau bangunan tersebut masih *indent*, melakukan proses pemecahan sertifikat, IMB, dan PBB ke atas nama Developer, melakukan balik nama sertifikat ke atas nama Konsumen/Debitur, mengundang Konsumen/Debitur untuk melakukan penandatanganan AJB dan APHT, serta memberikan jaminan pada pihak Bank dalam hal Developer lalai dalam melakukan kewajibannya.

Suatu peraturan dapat dikatakan efektif apabila memenuhi 4 (empat) aspek efektivitas yaitu mengenai kaidah hukum itu sendiri, penegak hukum, sarana atau fasilitas dan kesadaran masyarakat.

SARAN

1. Bagi Konsumen:

Konsumen/debitur harus memiliki kesadaran dalam melaksanakan kewajibannya termasuk dalam melakukan balik nama sertifikat dan melakukan penandatanganan akta jual beli, sehingga konsumen memiliki hak sepenuhnya atas tanah dan bangunan dari unit rumah yang dibelinya

dari developer. di samping itu konsumen harus melakukan pembayaran atas angsuran unit rumah/ruko/rukan/kavling yang dibeli dari developer atas bantuan fasilitas kredit dari pihak bank

2. Bagi Developer:

Developer berkewajiban dalam mengundang konsumen/debitur dalam pelaksanaan balik nama sertifikat dan penandatanganan Akta Jual Beli se-segera mungkin, sehingga dapat menghindari buyback dikemudian hari.

3. Bagi Bank:

a. Bank juga harus turut mengambil andil dalam memberikan pemberitahuan kepada debiturnya untuk segera melakukan balik nama sertifikat dan akta jual beli.

b. Dalam pelaksanaan ajb dan balik nama sertifikat terdapat biaya yang harus dibayarkan oleh debitur/konsumen, salah satunya yaitu biaya BPHTB. untuk biaya BPHTB yang ditagihkan oleh developer kepada debitur/konsumen relatif tinggi (berdasarkan harga transaksi unit yang dibeli) sehingga konsumen memiliki kendala pada biaya yang dinilainya cukup besar. di sini lah bank dapat membantu konsumen dengan menawarkan program-program perbankan yang dapat menarik debitur/konsumen dalam pembayaran BPHTB tersebut, sehingga debitur/konsumen dapat segera melakukan AJB dan balik nama sertifikat.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Ali, Zainuddin. *Filsafat Hukum*. Cet. I; Jakarta: Sinar Grafika Offset. 2006.
- Darmohardjo, Dardji dan Shidarta. *Pokok-pokok Filsafat Hukum: Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2006.
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Prenadamedia Group. 2010.
- Purbacaraka, Purnadi dan Soerjono Soekanto. *Pendekatan Sosiologis Terhadap Hukum*. Jakarta: Bina Aksara. 1980.
- Soekanto, Soerjono. *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia*. Jakarta: Universitas Indonesia. 1976.
- Soekanto, Soerjono. *Fungsi Hukum Dan Perubahan Sosial*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 1989.

JURNAL

- Dewi, Ni Made Trisna. "Perlindungan Hukum Bagi Developer Yang Melakukan Pengikatan Jual Beli Lahan yang Belum Dilunasi". *Jurnal Hukum Potium* Vol.5, No.2 (2020).
- Dewi, Yasinta Vitra Rahma. "Prinsip Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Telah Lunas Kredit". *Jurnal Ilmu Hukum* Vol.7 No.1 (2023).
- Djaenab. "Efektivitas Dan Berfungsinya Hukum Dalam Masyarakat". *Ash-Shahabah: Jurnal Pendidikan dan Studi Islam*. Vol. 4 No. 2, (2018).
- Dominika, Retno Wahyurini dan Endang Sri Kawuryan. "Perjanjian Beli Kembali (Buy Back Guarantee) Yang Dibuat Antara Pengembang Dan Bank Dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet". *Transparansi Hukum* Vol. 1 No. 1 (2018).
- Handayani, Wahyu Deny. "Pengambilalihan Objek Oleh Developer Akibat Wanprestasi Konsumen Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah". *Jurnal Akta Notaris* Vol. 1 No. 1, (2022).
- Kaharap, Gramiko. "Tanggung Jawab Pengembang dalam Akta Payment Guarantee terkait Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah". *Notary Law Journal* Vol 2 No. 3 (2023).
- Karisma, Dona Budi. "Buy Back Guarantee Dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer Di Indonesia". *Privat Law* Vol.3, no. 2 (2016).
- Wulandari, Nina. "Perlindungan Hukum Bagi Debitur Bank Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah". *Jurnal Globalisasi Hukum* Vol.1 No. 1 (2024).

SKRIPSI

- Bahtiar, Gladys Valentina. *"Efektivitas Pengaturan Sanksi Pidana Di Dalam Peraturan Daerah No 16 Tahun 2015 Tentang Penanggulangan Penyakit Masyarakat Dalam Upaya Penanggulangan Pengemis Di Kabupaten Banyumas"*. (Skripsi) Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2018.