

**PENGATURAN *BUY BACK GUARANTEE* SEBAGAI
JAMINAN TERKAIT PRINSIP KEHATI-HATIAN BANK
DALAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH BAGI
*DEVELOPER****

Oleh:

Luh Made Asri Dwi Lestari**

Putu Tuni Cakabawa Landra***

Program Kekhususan Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas
Udayana

ABSTRAK

Pengaturan prinsip kehati-hatian bank khususnya jaminan dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi *developer* merupakan faktor penting dalam menghindari kredit bermasalah. *Buy Back Guarantee* merupakan suatu perjanjian antara bank dan *developer* terkait jaminan dalam KPR bagi *developer*. Ketentuan Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (UUPerbankan) mengatur, dalam penyaluran kredit bank harus dilandasi keyakinan terhadap debitur yang dalam ketentuan penjelasan keyakinan ini berkaitan dengan adanya jaminan kredit, serta dalam Pasal 11 UUPerbankan diatur ketentuan pemberian jaminan oleh Bank Indonesia. Namun dalam ketentuan pasal-pasal tersebut belum diatur secara lebih lanjut terkait jaminan yang dapat diberikan dalam kredit bank, yang menandakan masih terdapat kekaburan norma dalam peraturan ini. Tujuan penulisan ini ialah untuk memahami dan menganalisis pengaturan jaminan terkait prinsip kehati-hatian bank dalam KPR bagi *developer* serta keabsahan *Buy Back Guarantee* sebagai jaminan dalam KPR bagi *developer*. Tulisan ini menggunakan metode penelitian hukum normatif melalui pendekatan perundang-undangan dan analisis konsep hukum. Hasil penulisan menunjukkan, pengaturan jaminan terkait prinsip kehati-hatian bank dalam KPR bagi *developer* terdapat dalam Pasal 1131 dan 1820 KUHPerdara tentang jaminan kebendaan dan perorangan,

* Jurnal hukum ini merupakan karya ilmiah diluar ringkasan skripsi.

** Luh Made Asri Dwi Lestari adalah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Udayana, Korespondensi : madeasridwilestari@yahoo.co.id.

*** Putu Tuni Cakabawa Landra adalah Dosen Fakultas Hukum Universitas Udayana.

Pasal 2, 8 Ayat (1), dan 11 UUPerbankan serta formula 4P dan 5C. Keabsahan *Buy Back Guarantee* sebagai jaminan dalam KPR bagi *developer*, didasarkan atas jaminan pelunasan utang debitur terhadap bank oleh *developer* disertai penarikan kembali rumah debitur berdasar Pasal 1519 KUHPerdara, dengan kuasa membebaskan hak tanggungan dari debitur terhadap *developer* atas obyek jaminan berupa rumah debitur melalui adanya Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan.

Kata Kunci : *Buy Back Guarantee*, Prinsip Kehati-hatian.

ABSTRACT

The regulation of bank prudential principles, especially collateral in Home Ownership Loans (KPR) for developers, is an important factor in avoiding non-performing loans. Buy Back Guarantee is an agreement between bank and developer regarding collateral in KPR for developers. Article 8 Paragraph (1) of Law Number 7 of 1992 concerning Banking As Amended By Law Number 10 of 1998 regulates, banks must have trust in their debtors relating to credit collateral, and article 11 regulated about giving collateral by Bank Indonesia. However, these articles has not been clearly regulated the collateral that can be given in bank loans, which indicates that there is still a vagueness of norms. The purpose of this paper is to understand and analyze the regulation of collateral related to the prudential principle of bank in KPR for developers and the legality of the Buy Back Guarantee as collateral in KPR for developers. This paper uses normative legal research methods through legal approach and analysis of legal concepts. The results of the writing, the regulation of collateral related to the prudential principle of bank in KPR for developers is contained in Articles 1131 and 1820 of Civil Code, Articles 2, 8 Paragraph (1), 11 of Banking and formulas of 4P and 5C. Legality of Buy Back Guarantee based on the guarantee by the developer and the withdrawal of the debtor's house based on Article 1519 Civil Code, by the power to impose mortgages from the debtor on the developer through a Power of Attorney Imposes Mortgages.

Keywords: *Buy Back Guarantee*, Prudential Principle.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pemerataan pembangunan khususnya dalam bidang perumahan di seluruh pelosok tanah air merupakan impian bagi bangsa Indonesia. Terkait dengan hal ini, pemerintah Indonesia

telah menetapkan pengaturan yang memberikan kemudahan bagi masyarakat Indonesia, khususnya yang berpenghasilan rendah dalam memiliki rumah melalui program Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang diatur dalam Pasal 1 Angka 10 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 21/Prt/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR) menjadi salah satu sarana yang dapat membantu memudahkan masyarakat Indonesia dalam membeli rumah dengan adanya bantuan dana dari bank.

Selain adanya pengaturan pemerintah terkait bantuan perolehan rumah bagi masyarakat dalam bentuk kredit, pengaturan tentang KPR juga terdapat pada lembaga keuangan bank yang ditujukan kepada nasabah debitur ataupun melalui perantara *developer*. KPR bagi *developer* mempunyai arti yang sangat penting dalam membantu meringankan biaya pembelian rumah bagi konsumen *developer*. Adanya KPR ini didasarkan atas perjanjian KPR antara bank dan nasabah debitur yang dibuat melalui perantara *developer*.

Dalam hal ini, maka bank wajib mengatur secara tegas prinsip kehati-hatian sebagai dasar bank dalam melakukan usahanya. Hal ini diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut UUPerbankan). Khususnya, pengaturan jaminan sebagai salah satu prinsip kehati-hatian bank sebagaimana yang diatur ketentuan penjelasan Pasal 8 ayat (1) UUPerbankan bahwa jaminan merupakan faktor penting dalam mencegah risiko terjadinya masalah dalam penyaluran kredit, termasuk dalam KPR bagi *developer* serta Pasal 11 UUPerbankan juga memuat

pengaturan tentang pemberian jaminan kredit oleh Bank Indonesia yang dalam bagian penjelasan Pasal 11 UUPerbankan mengatur bahwa jaminan dalam penyaluran kredit (termasuk KPR bagi *developer*) merupakan upaya untuk memelihara kesehatan dan meningkatkan daya tahan bank. Namun dalam ketentuan pasal-pasal tersebut belum diatur secara lebih lanjut terkait dengan jenis jaminan yang dapat diberikan dalam perjanjian kredit, yang menandakan masih terdapat kekaburan norma dalam ketentuan Pasal 8 ayat (1) dan Pasal 11 UUPerbankan ini.

Terkait dengan KPR bagi *developer* terdapat suatu perjanjian tambahan (*accessoir*) yang mengatur tentang jaminan atas utang nasabah debitur terhadap bank oleh pihak *developer*, yang disebut dengan perjanjian *Buy Back Guarantee*. Maka dari itu, perlu kiranya dilakukan suatu pembahasan terkait dengan keabsahan dari perjanjian tersebut sebagai jaminan dalam KPR bagi *developer* dalam suatu jurnal hukum yang berjudul “PENGATURAN *BUY BACK GUARANTEE* SEBAGAI JAMINAN TERKAIT PRINSIP KEHATI-HATIAN BANK DALAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH BAGI *DEVELOPER*”.

1.2 Rumusan Masalah

Tulisan ini mengangkat dua permasalahan diantaranya sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan jaminan terkait prinsip kehati-hatian bank dalam Kredit Pemilikan Rumah bagi *developer*?
2. Bagaimana keabsahan *Buy Back Guarantee* sebagai jaminan dalam Kredit Pemilikan Rumah bagi *developer*?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan dari penulisan jurnal hukum ini antara lain sebagai berikut:

1. Memahami dan menganalisis pengaturan jaminan terkait prinsip kehati-hatian bank dalam Kredit Pemilikan Rumah bagi *developer*.
2. Memahami dan menganalisis keabsahan *Buy Back Guarantee* sebagai jaminan dalam Kredit Pemilikan Rumah bagi *developer*.

II. ISI MAKALAH

2.1 Metode Penulisan

Dalam penulisan jurnal hukum ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang dilakukan melalui pengkajian kepustakaan.¹ Adapun jenis pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan (*the statute approach*) serta analisis konsep hukum (*analitical & conseptual approach*). Sumber data yang digunakan berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan terkait dengan perbankan dan juga Kredit Pemilikan Rumah diantaranya yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, serta bahan hukum sekunder yang meliputi buku-buku, literatur, dan jurnal hukum yang terkait dengan topik bahasan.

¹Amirrudin, Zainal Asikin, 2016, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta. h. 118.

2.2 Hasil dan Pembahasan

2.2.1 Pengaturan Jaminan Terkait Prinsip Kehati-Hatian Bank Dalam Kredit Pemilikan Rumah Bagi *Developer*

Bank merupakan lembaga keuangan yang memiliki fungsi utama sebagai penghimpun dan penyalur dana bagi masyarakat. Sebagaimana yang termaktub dalam Pasal 1 Angka 2 UUPerbankan, bahwa bank memiliki fungsi utama sebagai penghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan penyalur dana masyarakat dalam bentuk kredit. Kredit oleh bank mempunyai tujuan antara lain untuk memberikan pinjaman sejumlah uang kepada nasabah debitur untuk kemudian dilakukan pembayaran pengembalian dengan jalan mengangsur.²

Istilah kredit sendiri pada dasarnya berasal dari bahasa latin yaitu “*Credere*” yang berarti kepercayaan.³ Hal ini menandakan bahwa kredit dapat disalurkan atas dasar kepercayaan dari kreditur terhadap debitur untuk dapat memenuhi janjinya sebagaimana yang disebutkan dalam perjanjian kredit. Berdasarkan jangka waktu dan penggunaannya, kredit dibedakan menjadi tiga jenis yaitu kredit investasi, kredit modal kerja, dan kredit konsumsi.⁴ Kredit Pemilikan Rumah (KPR), tergolong dalam kredit konsumsi.

KPR merupakan salah satu fasilitas yang ditawarkan bank untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat yang berdaya beli rendah dan menengah dalam pembelian rumah. KPR diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat

²Hermansyah, 2014, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, h. 57.

³Sentosa Sembiring, 2012, *Hukum Perbankan Edisi Revisi*, CV. Mandar Maju, Bandung, h. 148.

⁴Hermansyah, *op.cit.*, h. 60.

Berpenghasilan Rendah, sebagai salah satu program dari pemerintah dalam pemberian fasilitas guna mendukung pembiayaan perumahan. Program ini lebih dikenal dengan sebutan program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.⁵

KPR yang diperuntukan bagi *developer* mempunyai arti penting dalam menunjang usaha *developer* dan menjadi andalan para konsumen untuk dapat memiliki rumah dengan mudah dan cepat. Berdasarkan pendapat dari para *developer* dalam asosiasi *Real Estate Indonesia (REI)* bahwa pertumbuhan kredit dalam sektor perumahan di tahun 2017 tetap menduduki posisi teratas.⁶ Hal ini menunjukkan kebutuhan masyarakat terkait dengan kredit pemilikan rumah masih tetap tinggi. Peningkatan pertumbuhan kredit perumahan ini dibuktikan dengan penyaluran kredit properti (KPR dan KPA) yang mengalami peningkatan cepat dalam kurun waktu satu bulan pada tahun 2017.⁷

Terkait hal ini, adanya pengaturan tentang prinsip kehati-hatian bank merupakan faktor penting dalam menjaga kesehatan bank. Sebagaimana ketentuan Pasal 2 UUPerbankan mengatur bahwa bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melakukan kegiatan usahanya, salah satunya yaitu dalam penyaluran kredit pemilikan rumah bagi *developer*. Pengaturan ini bertujuan untuk menjaga eksistensi bank dalam fungsinya

⁵I Nyoman Gede Paramartha, Ni Ketut Supasti Darmawan, dan I Nyoman Sumardika, 2016, "Perlindungan Hukum Bagi Bank Terkait Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Dengan Pengikatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Disertai Perjanjian Buy Back Guarantee Di Kota Denpasar", *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, Vol.1 No.2, ISSN : 2502-8960I, h.197, URL: <https://media.neliti.com/media/publications/242562-none-f998f30f.pdf>, diakses tanggal 28 Desember 2018.

⁶Muhammad Rinaldi, 2017, "KPR Residensial Dibawah Rp. 1 Miliar Tetap Primadona" *Majalah REI Membaca Arah Pasar Properti 2018*, Vol.1, Desember 2017, h.15.

⁷Teti Purwanti, 2017, "Penyaluran Kredit Properti" *Majalah REI Mengejar Pasar Hunian Orang Asing*, Vol. 1, November 2017, h. 10.

sebagai penyalur kredit guna mencegah terjadinya kekeliruan bank yang berujung pada kredit macet.⁸

Pengaturan prinsip kehati-hatian bank terformulasikan dalam formula 4P dan 5C, yang dalam kaitannya dengan KPR bagi *developer* meliputi:

1. *Personality*, artinya pihak bank wajib mengetahui/mencari secara lengkap data yang bersifat pribadi dari *developer*.
2. *Purpose*, berarti bank wajib mengetahui tujuan dari KPR bagi *developer* memang benar untuk membiayai perumahan bagi konsumen *developer* (nasabah debitur).
3. *Prospect*, bank wajib memperhatikan harapan di masa depan (*prospect*) dari usaha *developer* tersebut jika diberikan pinjaman.
4. *Payment*, dalam hal ini bank wajib mengetahui kemampuan dari *developer* untuk melunasi pinjamannya dalam jumlah tertentu dan jangka waktu yang sudah ditentukan.

Sementara itu, adapun formula 5C meliputi:

1. *Character*, berarti bank wajib mampu menilai bahwa *developer* memiliki karakter atau riwayat usaha yang baik.
2. *Capacity*, berarti kemampuan *developer* dalam mengelola kegiatan usahanya guna memberikan keyakinan kepada bank terkait dengan pelunasan kredit.
3. *Capital*, ialah berkaitan dengan modal yang dimiliki *developer*, untuk memastikan pendistribusian modal dalam usaha tersebut sudah berjalan dengan efektif, sehingga layak untuk diberikan pinjaman.
4. *Collateral*, berarti jaminan yang berfungsi sebagai sarana pengaman atas risiko yang terjadi di kemudian hari pasca penyaluran KPR.

⁸Hermansyah, *op.cit.*, h. 63.

5. Condition of Economy, merupakan kondisi ekonomi dari suatu daerah atau suatu negara yang berkaitan dengan perkembangan dan kelancaran usaha *developer*.

Jaminan sebagai salah satu prinsip kehati-hatian bank selain berdasar pada formula 4P dan 5C, juga diatur dalam ketentuan penjelasan Pasal 8 ayat (1) UUPerbankan bahwa jaminan merupakan faktor penting dalam mencegah risiko terjadinya masalah dalam penyaluran kredit, termasuk dalam KPR bagi *developer*. Sementara itu, Pasal 11 UUPerbankan juga memuat pengaturan tentang pemberian jaminan kredit oleh Bank Indonesia. Secara lebih lanjut diatur dalam bagian penjelasan Pasal 11 UUPerbankan yaitu mengatur bahwa jaminan dalam penyaluran kredit (termasuk KPR bagi *developer*) merupakan upaya untuk memelihara kesehatan dan meningkatkan daya tahan bank, berkaitan dengan adanya risiko kegagalan ataupun kemacetan dalam pelunasan kredit. Namun dalam ketentuan pasal-pasal tersebut belum diatur secara lebih lanjut terkait dengan jenis jaminan yang dapat diberikan dalam perjanjian kredit.

Berdasarkan jenisnya jaminan dapat dibedakan menjadi dua yaitu jaminan perorangan yang diatur dalam Pasal 1820 KUHPerdana dan jaminan kebendaan yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdana.⁹ Pasal 1820 KUHPerdana mengatur tentang penanggung utang yaitu adanya pihak ketiga yang berkedudukan sebagai penjamin atas pelunasan utang dari debitur, yang merupakan jaminan perorangan. Demikian halnya dengan jaminan kebendaan juga dapat dibedakan lagi menjadi dua jenis yaitu jaminan benda bergerak atau yang juga disebut sebagai jaminan fidusia dan jaminan benda tidak bergerak yang disebut

⁹Moch. Isnaeni, 2016, *Hukum Jaminan Kebendaan*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, h. 80.

dengan hak tanggungan. Sebagaimana yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara bahwa segala benda baik yang bergerak maupun tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang belum ada dapat dijadikan sebagai jaminan atas perikatan perorangan debitur. Dalam KPR bagi *developer* jaminan berperan penting dalam menghindari risiko kredit bermasalah dikemudian hari, apabila nasabah debitur melakukan wanprestasi. Jaminan yang diberikan dalam KPR bagi *developer* pada umumnya berupa jaminan kebendaan, khususnya jaminan benda tidak bergerak. Unit rumah nasabah debitur yang berkaitan dengan adanya perjanjian KPR tersebut merupakan salah satu contoh jaminan benda tidak bergerak yang dapat diberikan nasabah debitur terhadap bank.

2.2.2 Keabsahan *Buy Back Guarantee* Sebagai Jaminan dalam Kredit Pemilikan Rumah Bagi *Developer*

Adanya risiko yang terkandung dalam kredit bank, termasuk dalam KPR bagi *developer*, menjadi dasar pengaturan jaminan kredit oleh bank yaitu dalam ketentuan penjelasan Pasal 8 ayat (1) dan ketentuan Pasal 11 UUPerbankan. Hal ini merupakan salah satu cara yang dapat dilakukan bank dalam penyaluran kredit dan pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah agar tidak merugikan bank dan juga kepentingan nasabah debitur, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 29 Ayat (3) UUPerbankan. Pengaturan mengenai jaminan dalam kredit ini merupakan faktor penting dalam menghindari risiko kredit bermasalah sebagaimana yang diatur dalam prinsip kehati-hatian bank yaitu *Collateral* dalam formula 5C. Sebagaimana yang dijelaskan sebelumnya bahwa jaminan dibedakan menjadi dua yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan yang memiliki

perbedaan pada obyek yang dijadikan jaminan. Jaminan kebendaan obyek jaminannya berupa berupa benda milik debitur, sementara itu jaminan perorangan ditandai dengan adanya pihak ketiga yang bersedia sebagai penanggung (*borgh*) atas utang debitur.¹⁰

Dalam KPR bagi *developer* dapat diatur suatu perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian KPR. Perjanjian tambahan ini merupakan perjanjian pengikatan jaminan antara bank (kreditur) dan *developer* (penjamin) dengan adanya jaminan atas pelunasan utang debitur terhadap bank yang disebut dengan perjanjian *Buy Back Guarantee*.¹¹ Perjanjian *Buy Back Guarantee* dapat terjadi karena adanya hubungan hukum utang-piutang antara bank dengan nasabah debitur. Hubungan hukum utang piutang merupakan suatu perjanjian yang terjadi antara pihak yang satu dengan lainnya dan objek yang diperjanjikan umumnya ialah uang.¹²

Buy Back Guarantee merupakan istilah yang berasal dari Bahasa Inggris yang apabila diterjemahkan kedalam Bahasa Indonesia berarti jaminan beli kembali atau hak membeli kembali. Pengaturan tentang hak membeli kembali ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1519 KUHPerdara, yang mengatur bahwa penjual mempunyai hak untuk mengambil kembali barang yang telah dijualkan kepada konsumen dengan penggantian harga asal terhadap konsumen. Dalam hal ini, *developer* yang berkedudukan sebagai penjamin (*borgh*) atas pelunasan utang debitur terhadap

¹⁰*Ibid*, h. 81.

¹¹Retno Wahyurini Dominika, 2017, "Perjanjian Beli Kembali (Buy Back Guarantee) Yang Dibuat Antara Pengembang Dan Bank Dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet", *Lex Journal : Kajian Hukum & Keadilan*, Vol. 1 No. 2, h.7,URL:

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum/article/view/561/340>, diakses tanggal 8 Januari 2019.

¹²Gatot Supramono, 2011, *Perjanjian Utang Piutang*, PrenadaMedia Group, Jakarta, h. 10.

bank, mempunyai hak untuk menarik kembali rumah debitur yang telah dijualkan sebelumnya dan bertanggungjawab untuk melunasi seluruh utang debitur terhadap bank, dengan ketentuan bahwa pada saat itu *developer* belum menyelesaikan pembangunan rumah debitur, atau *developer* belum menyerahkan dokumen asli terkait dengan Sertipikat Hak Atas Tanah, dan surat-surat penting lainnya berkaitan dengan kepemilikan rumah kepada bank.¹³ Dengan demikian, apabila dalam kondisi sebagaimana yang dijelaskan tersebut debitur melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi utangnya terhadap bank, maka *developer*lah yang berkewajiban untuk menjamin pelunasan utang debitur terhadap bank.

Sebagaimana menurut pendapat Subekti dan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara, wanprestasi dapat berupa debitur tidak melunasi pinjaman sama sekali, melunasi pinjaman tetapi tidak tepat waktu, melunasi pinjaman namun tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, ataupun melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.¹⁴

Dalam *Buy Back Guarantee*, penjaminan dilakukan oleh *developer* atas dasar hak “membeli kembali” sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1519 KUHPerdara. “Membeli kembali” yang diartikan dalam *Buy Back Guarantee* ini ialah pelunasan utang debitur kredit terhadap bank yang disertai dengan penarikan kembali unit rumah debitur yang sebelumnya telah dijualkan oleh *developer* terhadapnya. Dengan demikian, maka *developer* dianggap telah membeli kembali unit rumah debitur melalui pembayaran sejumlah uang yang digunakan *developer* untuk melunasi utang debitur terhadap bank.

¹³ I Nyoman Gede, *op.cit.*, h. 202.

¹⁴Djaja S. Meliala, 2015, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*,Bandung, Nuansa Aulia, h. 75.

Dari penjelasan tersebut maka dalam perjanjian *Buy Back Guarantee* dapat digolongkan sebagai jaminan kebendaan tepatnya jaminan benda tidak bergerak, dengan obyek jaminannya yaitu rumah debitur. Dalam perjanjian *Buy Back Guarantee* ini, terdapat pembebanan kuasa atas jaminan utang debitur terhadap bank oleh *developer*. Dalam hal jaminan debitur merupakan benda tidak bergerak yaitu unit rumah debitur, maka hal ini diistilahkan dengan adanya kuasa pembebanan hak tanggungan yang dibuat dalam bentuk Surat Kuasa Memberi Hak Tanggungan (SKMHT) oleh pejabat Notaris dan PPAT yang mengikat debitur dan *developer*.

SKMHT merupakan surat atau akta yang dibuat oleh pejabat Notaris dan PPAT, yang didalamnya memuat tentang pemberian kuasa dari Pemilik Agunan (Pemberi Kuasa) kepada pihak Penerima Kuasa untuk mewakili pihak Pemberi Kuasa dalam pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur atas tanah/agunan milik pihak Pemberi Kuasa.¹⁵ Dalam hal ini Pemberi Kuasa yaitu debitur mengikatkan diri kepada Penerima Kuasa (penjamin) yaitu *developer* melalui adanya SKMHT terkait dengan pelunasan utang kredit debitur terhadap bank. Dengan demikian, melalui SKMHT inilah yang menjadi dasar *developer* dapat bertindak sebagai penjamin atas pelunasan utang debitur terhadap bank.

III. PENUTUP

3.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan sebelumnya, dapat ditarik dua simpulan sebagai berikut.

¹⁵ I Nyoman Gede, *op.cit.*, h. 201.

1. Pengaturan jaminan terkait prinsip kehati-hatian bank dalam KPR bagi *developer* terdapat dalam ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara tentang jaminan perorangan, Pasal 1820 KUHPerdara tentang jaminan kebendaan, Pasal 2 UUPerbankan yang mengatur tentang prinsip kehati-hatian sebagai dasar bank dalam melakukan usahanya termasuk dalam memberikan KPR bagi *developer*, yang terformulasikan dalam formula 4P dan 5C, serta dalam ketentuan penjelasan Pasal 8 ayat (1) UUPerbankan yaitu jaminan yang mendasari keyakinan bank dalam mencegah risiko kredit bermasalah dan Pasal 11 UUPerbankan tentang pengaturan pemberian jaminan oleh Bank Indonesia beserta ketentuan penjelasannya.
2. Keabsahan *Buy Back Guarantee* sebagai jaminan dalam KPR bagi *developer* dapat dilihat dari adanya jaminan pelunasan utang debitur terhadap bank oleh *developer* serta diikuti dengan penarikan kembali rumah debitur, yang berdasar pada hak membeli kembali dalam Pasal 1519 KUHPerdara dan adanya kuasa memberikan hak tanggungan dari debitur terhadap *developer* atas obyek jaminan berupa rumah debitur (benda tidak bergerak) melalui Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan yang dibuat oleh pejabat Notaris dan PPAT serta bersifat mengikat bagi debitur dan *developer*.

3.2 Saran

1. Dalam KPR bagi *developer* bank hendaknya mengatur prinsip kehati-hatian khususnya jaminan dalam memastikan *developer* bersangkutan layak untuk diberikan kredit sehingga terhindar dari kredit bermasalah.

2. Dalam menghindari risiko kegagalan atau kemacetan dalam KPR bagi *developer*, hendaknya bank memberikan pengaturan tentang *Buy Back Guarantee* sebagai jaminan pelunasan utang debitur oleh *developer* apabila debitur telah dinyatakan wanprestasi, dengan jalan membeli kembali unit rumah yang telah dijual kepada debitur.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku :

Amirrudin, Zainal Asikin, 2016, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, RajaGrafindoPersada, Jakarta.

Hermansyah, 2014, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta.

Isnaeni, Moch., 2016, *Hukum Jaminan Kebendaan*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta.

Meliala, Djaja S., 2015, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung.

Purwanti, Teti, 2017, "Penyaluran Kredit Properti" *Majalah REI Mengejar Pasar Hunian Orang Asing*, Vol. 1, November 2017.

Rinaldi, Muhammad, 2017, "KPR Residensial Dibawah Rp. 1 Miliar Tetap Primadona" *Majalah REI Membaca Arah Pasar Properti 2018*, Vol.1, Desember 2017.

Sembiring, Sentosa, 2012, *Hukum Perbankan Edisi Revisi*, CV. Mandar Maju, Bandung.

Supramono, Gatot, 2011, *Perjanjian Utang Piutang*, PrenadaMedia Group, Jakarta.

Jurnal Ilmiah :

Dominika, Retno Wahyurini, 2017, "Perjanjian Beli Kembali (Buy Back Guarantee) Yang Dibuat Antara Pengembang Dan Bank Dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet", *Lex Journal : Kajian Hukum & Keadilan*, Vol. 1 No. 2, URL:

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum/article/view/561/340>, diakses tanggal 8 Januari 2019.

Paramartha, I Nyoman Gede, Ni Ketut Supasti Darmawan, dan I Nyoman Sumardika, 2016, "Perlindungan Hukum Bagi Bank Terkait Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Dengan Pengikatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Disertai Perjanjian Buy Back Guarantee Di Kota Denpasar", *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, Vol.1 No.2, ISSN : 2502-8960I, URL: <https://media.neliti.com/media/publications/242562-none-f998f30f.pdf>, diakses tanggal 28 Desember 2018.

Peraturan Perundang-Undangan

Soimin, Soedharyo, 2014, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472, Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.