



ANALISA YURIDIS *BUY BACK GUARANTEE* APABILA DEBITOR WANPRESTASI (STUDI KASUS PT BNI DAN PT GALA BUMI PERKASA)

Nasywa Nur A'idad Sari*, Paramita Pranantingtyas, Siti Malikhatun Badriyah

Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail : nasywaaanur@gmail.com

Abstrak

Bank dalam memberikan fasilitas KPA harus memperhatikan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) guna menjaga keadaan bank tetap sehat, *liquid*, dan *solvent* sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 2 UU 10/1998. Implementasi dari prinsip tersebut adalah pembuatan *buy back guarantee* antara bank dengan *developer*. Penelitian ini bertujuan menganalisis hak dan kewajiban para pihak dalam *buy back guarantee* dan akibat hukum dari kegagalan pembayaran utang debitör dalam penyediaan KPA yang dijaminkan *buy back guarantee*. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah pendekatan yuridis normatif, spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitik serta jenis data kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan hak dan kewajiban bank dalam *buy back guarantee* adalah sebagai kreditor yang memberikan kredit kepada pembeli apartemen (debitör) serta berhak meminta *developer* untuk melaksanakan *buy back* apabila debitör wanprestasi, sedangkan hak dan kewajiban *developer* dalam *buy back guarantee* adalah sebagai penjamin atas kewajiban debitör untuk melunasi utang kepada bank. Akibat hukum dari *buy back guarantee* adalah pergantian kedudukan bank selaku kreditor lama oleh *developer* selaku kreditor baru.

Kata kunci: Kredit Pemilikan Apartemen (KPA); *Buy Back Guarantee*; *Prudential Banking*

Abstract

In providing Apartment Ownership Credit (KPA) facilities, banks must adhere to the principle of prudential banking to maintain their financial health, liquidity, and solvency, as mandated by Article 2 of Law No. 10/1998. Implementation of this principle is establishing a buy back guarantee agreement between the bank and the developer. This research aims to analyze the rights and obligations of the parties involved in a buy back guarantee, as well as the legal consequences of a debtor's default in a KPA facility secured by a buy back guarantee. The research method used in this legal writing is a normative juridical approach, with a descriptive-analytical specification and qualitative data type. The research results indicate the rights and obligations of the bank in a buy back guarantee include acting as the creditor providing credit to the apartment buyer (the debtor) and having the right to request the developer to carry out the buy back in the event of default of debtor. On the other hand, the developer's rights and obligations in the buy back guarantee including acting as a guarantor for the debtor's obligation to repay the loan to the bank. The legal consequence of the buy back guarantee is the substitution of the bank's position as the original creditor by the developer as the new creditor.

Keywords: Apartment Ownership Credit (KPA); *Buy Back Guarantee*; *Prudential Banking*

I. PENDAHULUAN

Setiap tahunnya, Indonesia selalu mengalami peningkatan pertumbuhan penduduk. Berdasarkan Data Kependudukan Bersih (DKB) Semester I Tahun 2024 yang dirilis Direktorat Jenderal Kependudukan dan Pencatatan Sipil



Kementerian Dalam Negeri, tercatat jumlah penduduk Indonesia mencapai 282.477.584 juta jiwa. Jumlah tersebut mengalami peningkatan sebanyak 1.752.156 juta jiwa apabila dibandingkan dengan Semester II Tahun 2023. Peningkatan tersebut terjadi seiring dengan tingginya kebutuhan sandang (pakaian), pangan (makanan), dan papan (rumah/tempat tinggal).¹ Salah satu kebutuhan yang terus mengalami peningkatan adalah tempat tinggal. Pemenuhan kebutuhan tempat tinggal merupakan salah satu indikator taraf kesejahteraan hidup di Indonesia sebagaimana yang diatur dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) bahwa, setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Permasalahan mengenai tempat tinggal merupakan hal yang lumrah terjadi di kawasan perkotaan dengan penduduk yang padat dan terus meningkat namun lahan yang tersedia terbatas. Pembangunan apartemen merupakan salah satu opsi untuk menanggulangi problematika tersebut. Kendati apartemen identik dengan masyarakat taraf hidup menengah ke atas, namun di sisi lain pemerintah menganggap gagasan pembangunan apartemen yang akan ditinggali bersama-sama di dalam satu gedung bertingkat dengan sistem kepemilikan terpisah, dapat mengurangi penggunaan tanah yang setiap hari semakin bertambah di kawasan perkotaan.

Seiring berkembangnya dunia pemasaran *property*, khususnya apartemen, pengembang (*developer*) seringkali memerlukan rekan bisnis di bidang keuangan yang dapat memberikan suntikan dana kepada masyarakat untuk membeli apartemen melalui mekanisme Kredit Pemilikan Apartemen (KPA). Bank merupakan lembaga keuangan yang berwenang untuk melayani masyarakat di bidang keuangan, penyimpanan, dan pembiayaan. Dalam rangka menyokong kebutuhan masyarakat atas tempat tinggal, bank melalui salah satu kegiatan usahanya adalah memberikan fasilitas KPA kepada masyarakat selaku pembeli. Bank dalam memberikan fasilitas kredit harus memperhatikan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) supaya bank tetap dalam keadaan sehat, *liquid* dan *solvent*.² Pelaksanaan prinsip *prudential banking* dalam pemberian KPA, diwujudkan dengan pembuatan perjanjian garansi beli kembali (*buy back guaranteee*) antara bank dengan *developer*. Bank sebagai pemberi fasilitas KPA, mengharapkan dengan dibuatnya *buy back guaranteee* akan membantu dalam proses penyaringan calon pembeli dikarenakan *developer* pastinya lebih mengenal sifat dan kemampuan finansial debitor.

Buy back guaranteee merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) yang dibuat berdasarkan perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit antara bank dan

¹ Elfrieda Aysha Javin, Elisatris Gultom, dan Deviana Yuanitasari, "Analisis Yuridis Mengenai Keabsahan Dimasukkannya Aset Rumah Warga Perumahan Violet Garden Bekasi Ke Dalam Boedel Pailit Dalam Kepailitan PT Nusuno Karya Ditinjau Dari Hukum Positif Indonesia", *Jurnal Sains Sosio Humaniora*, Vol. 6, No. 1 (Juni 2022), hlm. 855.

² Etty Mulyati dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, "Prinsip Kehati-hatian dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan", *Acta Djurnal*, Vol. 2, No. 2 (Juni 2018), hlm. 138, <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/164>



debitor (pembeli). Perjanjian ini menempatkan kedudukan *developer* sebagai penjamin (*borg*) atas kewajiban pembeli selaku debitor kepada bank dengan cara membeli kembali unit satuan apartemen yang telah dibeli debitor dari *developer* melalui mekanisme KPA. Ketentuan demikian disyaratkan apabila debitor tersebut wanprestasi dan tidak mampu melunasi angsuran kreditnya kepada bank dalam jangka waktu yang diatur dalam perjanjian kredit. Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yakni *wanprestastie*, yang berarti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.³

Buy back guarantee adalah salah satu perjanjian sebagai konsekuensi dari adanya prinsip kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). *Buy back guarantee* juga dapat dikategorikan sebagai perjanjian penanggungan (*borgtocht*) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1820 KUHPerdata bahwa, suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berhutang manakala orang itu sendiri tidak memenuhinya. Ketentuan dalam pasal tersebut menjelaskan bahwa *borgtocht* melibatkan 3 (tiga) pihak yakni debitor, kreditor, dan penjamin atau penanggung (*borg*) selaku pihak ketiga. Dengan demikian, *buy back guarantee* juga menimbulkan akibat hukum bagi debitor (pembeli), tidak hanya antara *developer* dan kreditor.

Dalam pelaksanaannya, tak jarang *buy back guarantee* menimbulkan problematika antara *developer* dengan bank selaku kreditor atau antara bank dengan pembeli selaku debitor, sebab belum ada aturan yang jelas terkait *buy back guarantee*. Berangkat dari uraian latar belakang di atas, terdapat dua permasalahan yang menjadi fokus dalam penelitian hukum ini yakni hak dan kewajiban para pihak dalam *buy back guarantee* dan akibat hukum dari kegagalan pembayaran utang oleh debitor dalam kasus penyediaan fasilitas KPA yang dijaminkan dengan *buy back guarantee*.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Menurut Soerjono Soekanto, pendekatan yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁴

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah deskriptif analitik yang bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis, faktual, dan akurat yang berhubungan dengan fakta, sifat, dan

³ Abdul Wahid, Rohadi, dan Siti Malikhatun Badriyah, *Serba-Serbi Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta: Deepublish Digital, 2022), hlm. 33.

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 13-14.

hubungan antara suatu fenomena yang diteliti.⁵ Metode ini dilakukan dengan mengkaji kaidah-kaidah atau norma-norma dan aturan-aturan hukum terhadap KUHPerdata, UU Perbankan, dan UU Rumah Susun yang berkaitan dengan *buy back guarantee* sebagai jaminan pelunasan utang dalam penyediaan fasilitas KPA.

Dalam penelitian ini, jenis data yang digunakan adalah data kualitatif yang bersumber dari data sekunder yaitu sebagai berikut:

- 1) Bahan Hukum Primer
 - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - b) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
 - c) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun; dan
 - d) Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga Sby.
- 2) Bahan Hukum Sekunder
Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang digunakan untuk membantu menganalisis, memahami, dan menerangkan bahan hukum primer yang bersifat tidak mengikat, seperti publikasi-publikasi hukum, hasil penelitian, kajian pustaka ilmiah, dan teori para ahli. Dalam penelitian hukum ini Penulis menggunakan bahan hukum sekunder yaitu buku-buku, jurnal-jurnal, skripsi, tesis, dan artikel ilmiah.
- 3) Bahan Hukum Tersier
Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang digunakan untuk memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Penulis menggunakan bahan hukum tersier yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan bibliografi.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam *Buy Back Guarantee* sebagai Jaminan dalam Penyediaan Fasilitas KPA

1. Pengaturan dan Kedudukan *Buy Back Guarantee* sebagai Jaminan dalam Penyediaan Fasilitas KPA

KPA adalah salah satu produk kredit perbankan yang bertujuan untuk membantu masyarakat yang ingin membeli atau membangun unit apartemen. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU 20/2011, definisi rumah susun (apartemen) yaitu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Lazimnya dalam KPA akan diiringi proses penilaian kelayakan kredit, seperti kemampuan debitör dalam melakukan pelunasan,

⁵ Moh Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia, 1998). hlm. 63.



riwayat kredit debitor, dan aspek finansial lainnya yang menjadi pertimbangan bank untuk menentukan jumlah pinjaman yang diberikan kepada debitor.⁶

Berdasarkan penjelasan Pasal 8 ayat (1) UU 10/1998, kredit yang diberikan bank mengandung risiko, sehingga perlu adanya jaminan dalam pemberian kredit. Pada praktik jaminan perbankan, perjanjian garansi beli kembali (*buy back guarantee*) sudah tidak asing lagi karena sudah lumrah digunakan oleh bank dan *developer*. *Buy back guarantee* merupakan perjanjian yang memberikan garansi pembelian kembali oleh *developer* terhadap barang yang telah dibeli debitor apabila debitor mengalami wanprestasi atau gagal bayar. Dengan adanya *buy back guarantee*, *developer* menjamin proyek dan kemampuan pembeli terkait pembayarannya supaya tidak terjadi hal-hal yang dapat menimbulkan risiko maupun kerugian selama proses KPA berlangsung hingga proses serah terima.⁷

Dalam praktik penjaminan di perbankan, *buy back guarantee* merupakan wujud penerapan asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) dan prinsip kehati-hatian bank (*prudential banking*) yang diatur dalam Pasal 2 UU 10/1998. Penerapan asas *prudential banking* bertujuan sebagai rambu-rambu dalam pelaksanaan kegiatan usaha perbankan, dalam rangka perwujudan perbankan yang sehat.⁸

Pembentukan *buy back guarantee* tidak didasari oleh perjanjian tersendiri, namun merupakan perjanjian *accesoir* yaitu perjanjian tambahan yang kedudukannya bergantung pada perjanjian pokok. Perjanjian pokok yang dimaksud adalah perjanjian kredit antara bank dan pembeli (debitor). *Buy back guarantee* dapat tercantum dalam sebuah Perjanjian Kerja Sama (PKS) tentang Penyediaan Fasilitas Kredit antara bank dan *developer* atau merupakan perjanjian tersendiri.

Apabila menilik pada Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN-Niaga Sby, pembuatan Perjanjian Beli Kembali (*Buy Back Guarantee*) antara PT BNI dan PT Gala Bumi Perkasa yang tertuang dalam Akta No. 41 tanggal 8 April 2011 telah mengindikasikan pelaksanaan prinsip *prudential banking* yang dilakukan oleh PT BNI selaku pemberi kredit (kreditor) sebagaimana diatur dalam Pasal 2, Pasal 8 ayat (1) dan (2) UU 10/1998.

Kemudian, adanya perjanjian tersebut menunjukkan bahwa PT BNI telah menerapkan prinsip *collateral* yang termasuk dalam *The*

⁶ “Kredit Pemilikan Apartemen: Syarat, Tips Pengajuan Pertama Kali”, *IdScore PEFINDO Credit Bureau*, diakses pada 18 Maret 2025, <https://www.idscore.id/articles/kredit-pemilikan-apartemen-syarat-tips-pengajuan-pertama-kali>

⁷ Suhaiela Bahfein dan Hilda B Alexander, “Mudahkan Pembeli Akses KPR, Pengembang Janjikan Jaminan Beli Kembali”, <https://www.kompas.com/properti/read/2021/10/28/113000721/mudahkan-pembeli-akses-kpr-pengembang-janjikan-jaminan-beli-kembali> diakses pada tanggal 21 Maret 2025 pukul 10.20 WIB.

⁸ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* Cetakan ke-9, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 149.

Five C's of Credit Analysis yakni adanya jaminan berupa pembelian kembali oleh PT Gala Bumi Perkasa atas unit apartemen/kondotel Rich Prada debtor yang dibeli menggunakan fasilitas BNI Griya dari PT BNI. Pembelian tersebut disyaratkan apabila terjadi penunggakan pembayaran atau kredit macet atau wanprestasi yang dilakukan oleh debtor. Selain itu, *buy back guarantee* yang dilakukan antara PT BNI dan PT Gala Bumi Perkasa juga merupakan penerapan dari asas *freedom of contract* sebagaimana tersirat dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang memberikan keleluasaan bagi PT BNI dan PT Gala Bumi Perkasa untuk menentukan isi *buy back guarantee* tersebut selama tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Dengan adanya *buy back guarantee* tersebut, *developer* hadir sebagai pihak penjamin (*borg*) yang akan membeli kembali barang debtor sehingga hasil penjualan tersebut dapat digunakan debtor untuk melunasi pembayaran kredit.

Buy back guarantee antara PT BNI dan PT Gala Bumi Perkasa dapat dikategorikan sebagai perjanjian penanggungan (*borgtocht*) yang diatur dalam Pasal 1820 KUHPerdata. Berdasarkan rumusan pasal tersebut, *borgtocht* melibatkan 3 (tiga) pihak yaitu debtor, kreditor, dan penjamin atau penanggung selaku pihak ketiga.

Oleh karena *buy back guarantee* antara PT BNI dan PT Gala Bumi Perkasa dapat dikategorikan sebagai *borgtocht*, berdasarkan Pasal 1821 KUHPerdata bahwa tiada penanggungan bila tiada perikatan pokok yang sah menurut undang-undang, maka dapat dikatakan *borgtocht* tidak dapat berdiri sendiri dan selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian kredit batal atau tidak sah, maka *buy back guarantee* tersebut juga batal dan tidak sah. Dari penjelasan tersebut, *buy back guarantee* antara PT BNI dan PT Gala Bumi Perkasa merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) dan bergantung pada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit antara PT BNI dan debtor.

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam *Buy Back Guarantee* sebagai Jaminan dalam Penyediaan Fasilitas KPA

Jaminan (*collateral*) merupakan aspek krusial dalam pemberian fasilitas kredit oleh bank dan termasuk salah satu penerapan prinsip *prudential banking*. Apabila ditinjau dari sudut pandang hukum jaminan, Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan dalam tulisannya yang berjudul "Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan" mengklasifikasikan jaminan menjadi dua macam, yakni jaminan kebendaan dan jaminan perorangan.⁹ Dalam bukunya tersebut, Sri Soedewi menjelaskan apabila ditinjau dari sifatnya, jaminan penanggungan tergolong

⁹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty Offset, 2001), hlm. 81.



sebagai jaminan yang bersifat perorangan, bahwa terdapat orang atau pihak ketiga (badan hukum) yang menjamin memenuhi perutangan manakala debitör wanprestasi. Dalam praktiknya, jaminan perorangan dikenal dengan *borgtocht* atau penanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 1820 – 1850 KUHPerdata.

Dalam *buy back guarantee*, kedudukan *developer* selaku pihak ketiga atau penjamin (*borg*) atas utang debitör kepada bank selaku kreditor didasarkan pada hubungan hukum yang terjadi antara bank dengan debitör yaitu utang piutang dan *developer* dengan debitör yaitu jual beli yang keduanya dituangkan dalam suatu perjanjian. Atas hal tersebut, bank hadir sebagai pihak yang memberikan fasilitas kredit kepada debitör untuk membeli unit yang dibangun dan dikelola oleh *developer*. Dua kepentingan ekonomi dan hubungan hukum yang terjadi tersebut, membuat *developer* menjadi pihak penanggung atau penjamin (*borg*) atas utang yang dimiliki oleh debitör kepada bank.

Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga Sby menguraikan akar permasalahan antara PT BNI dan PT Gala Bumi Perkasa adalah wanprestasi berupa kegagalan pembayaran/kredit macet yang dilakukan oleh debitör selaku penerima kredit BNI Griya yang difasilitasi oleh PT BNI. Pemberian kredit tersebut diatur dalam perjanjian kredit antara PT BNI dan debitör yang menimbulkan hubungan perikatan bagi para pihak berupa hak dan kewajiban. Dalam hal ini, debitör berhak untuk menerima fasilitas kredit BNI Griya dari PT BNI untuk membeli apartemen/kondotel dari PT Gala Bumi Perkasa dan kewajiban debitör adalah melakukan pembayaran angsuran kredit BNI Griya kepada PT Bank BNI. Sementara itu, hak PT BNI adalah menerima pelunasan angsuran kredit BNI Griya dari debitör. Mengutip pendapat Salim H.S. yang dimaksud dengan wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitör tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa apapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian antara kreditor dan debitör.¹⁰ Berdasarkan pendapat Salim H.S. tersebut, tindakan debitör yang menunggak pembayaran angsuran kredit BNI Griya kepada PT BNI selaku kreditor merupakan perbuatan wanprestasi sebagaimana yang telah diatur dalam perjanjian kredit antara debitör dan PT BNI.

Apabila dicermati dari klausul-klausul dalam *buy back guarantee* yang terjadi antara PT BNI dan PT Gala Bumi Perkasa, poin utama perjanjian tersebut adalah terkait tanggung jawab PT Gala Bumi Perkasa selaku penjamin (*borg*) untuk melunasi kewajiban kredit BNI Griya apabila pembeli (debitör) mengalami wanprestasi atau gagal bayar. Ketentuan tersebut mengisyaratkan bahwa PT Gala Bumi

¹⁰ Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 180.

Perkasa akan menanggung dan menjamin seluruh utang BNI Griya debitor yang terutang kepada PT BNI, berikut bunga tertunggak, denda keterlambatan dan biaya-biaya lain yang mungkin timbul.

Dalam jaminan penanggungan, pemenuhan prestasi hanya ditekankan kepada debitor atau penanggungnya. Selain itu, apabila terjadi wanprestasi oleh debitor, maka kedudukan kreditor terhadap pihak ketiga hanya sebagai kreditor konkuren karena tidak terdapat benda pihak ketiga yang dijaminkan sebagai jaminan utang tersebut.¹¹ Berdasarkan kondisi tersebut, langkah yang dapat dilakukan oleh PT BNI dalam *buy back guarantee* adalah meminta kepada PT Gala Bumi Perkasa untuk melakukan pembelian kembali unit satuan apartemen yang telah dibeli debitor sehingga debitor dapat melunasi kewajiban utangnya.

B. Akibat Hukum dari Kegagalan Pembayaran Utang oleh Debitor dalam Kasus Penyediaan Fasilitas KPA yang Dijaminkan dengan *Buy Back Guarantee*

1. Akibat Hukum Kegagalan Pembayaran Utang oleh Debitor dalam Kasus Penyediaan Fasilitas KPA yang Dijaminkan dengan *Buy Back Guarantee*

Kegagalan pembayaran debitor atas angsuran kredit yang telah diberikan bank akan menimbulkan kewajiban *developer* selaku penjamin (*borg*) untuk melaksanakan pembelian kembali unit yang dimiliki debitor berdasarkan ketentuan dalam *buy back guarantee* yang telah disepakati bank dan *developer*.

Berikut merupakan pertimbangan-pertimbangan dari pihak bank meminta jaminan *buy back guarantee* kepada *developer* sebelum memberikan fasilitas kredit kepada debitor:¹²

- 1) Konsumen belum atau tidak membayar lunas pembelian unit kepada *developer*, sehingga pelunasannya akan menggunakan pencairan dana kredit;
- 2) IMB belum terbit dan sertifikat belum dilakukan balik nama atas nama debitor, karena *developer* belum menyelesaikan pembangunan unit;
- 3) Hubungan hukum yang terjadi antara *developer* dan debitor hanya berdasarkan PPJB, sehingga belum ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli yang dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); dan
- 4) Berdasarkan PPJB tersebut, hak atas tanah belum beralih dari *developer* kepada debitor. Selain itu, *developer* dapat membatalkan PPJB apabila debitor dinyatakan wanprestasi.

¹¹ Dona Budi Kharisma, "Buy Back Guarantee dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer di Indonesia", *Privat Law Vol. III No. 2* (Juli – Desember 2015), hlm. 79, <http://jurnal.unprimdn.ac.id/index.php/IHP>.

¹² Dayan Panaya, "Perlindungan Hukum bagi Pihak Perbankan Melalui Perjanjian Buy Back Guarantee sebagai Pendukung Jaminan Pembelian Rumah dengan Sistem Kredit Pemilikan Rumah", Tesis-S2 Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (2022), hlm. 71.



Dalam sengketa pada Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga Sby, bahwa kegagalan pembayaran debitor yang mendapatkan fasilitas BNI Griya dari PT BNI menimbulkan kewajiban bagi PT Gala Bumi Perkasa selaku pihak ketiga atau penjamin (*borg*) untuk membeli kembali unit satuan apartemen/kondotel Rich Prada yang dimiliki debitor.

Dalam pertimbangannya, majelis hakim menyatakan bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kerja Sama Penyediaan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (BNI Griya) antara PT BNI dengan PT Gala Bumi Perkasa yang dituangkan dalam Akta No. 40 tanggal 8 April 2011, bahwa kedua PT BNI dan PT Gala Bumi Perkasa telah bersepakat untuk mengadakan kerja sama pemasaran serta memberikan fasilitas BNI Griya kepada pembeli (debitor) dan PT Gala Bumi Perkasa menjamin pembeli (debitor) akan melunasi seluruh kewajiban utangnya. Hubungan hukum antara PT BNI dan PT Gala Bumi Perkasa adalah berkaitan dengan pemberian fasilitas kredit BNI Griya yang telah dikucurkan oleh PT BNI kepada pembeli unit dari PT Gala Bumi Perkasa, yang mana PT Gala Bumi Perkasa bertindak sebagai penjamin (*borg*) dalam pemenuhan kredit tersebut.

Buy back guarantee sebagai bentuk dari jaminan penanggungan (*borgtocht*) sebagaimana ketentuan Pasal 1820 KUHPerdata yang menyatakan bahwa penanggungan ialah suatu persetujuan di mana pihak ketiga demi kepentingan kreditor, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitor, bila debitor tidak memenuhi perikatannya. Berdasarkan ketentuan dalam pasal tersebut, diketahui bahwa dalam *buy back guarantee* yang dituangkan dalam Akta No. 40 tanggal 8 April 2011 tersebut, kedudukan PT Gala Bumi Perkasa adalah sebagai pihak ketiga yang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitor apabila debitor wanprestasi. Dalam hal ini, PT Gala Bumi Perkasa menjamin pembelian kembali unit apartemen/kondotel Rich Prada yang telah dibeli debitor, apabila debitor wanprestasi.

2. Upaya Penyelesaian Kegagalan Pembayaran Utang oleh Debitor melalui Mekanisme *Buy Back Guarantee*

Buy back guarantee terjadi berdasarkan hubungan hukum antara bank dan debitor sebelumnya yaitu utang piutang. Yang dimaksud hubungan hukum utang piutang adalah perjanjian antara pihak satu dan lainnya dan pada umumnya objek perjanjian tersebut adalah uang.¹³

Hak dan kewajiban para pihak yang timbul akibat adanya *buy back guarantee* dapat dikatakan sejenis dengan subrogasi karena sama-sama terjadi penggantian hak-hak kreditor oleh pihak ketiga (penjamin/*borg*). Subrogasi diartikan sebagai penggantian hak-hak

¹³ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, (Jakarta: PrenadaMedia Group, 2011), hlm. 10.

oleh pihak ketiga yang membayar utang kepada kreditor sebagaimana diatur dalam Pasal 1400 KUHPerdata.

Buy back guarantee tidak hanya menimbulkan akibat hukum bagi *developer* selaku pihak ketiga atau penjamin (*borg*) dan bank selaku kreditor, namun mencakup debitör. Setelah *developer* memenuhi kewajiban debitör dengan cara melunasi angsuran kredit kepada bank, maka terjadi pergantian kedudukan *developer* menjadi kreditor baru. Atas hal tersebut, hubungan utang piutang berupa pemberian kredit oleh bank kepada debitör hapus dan dihidupkan kembali untuk kepentingan kreditor baru yaitu *developer*. Dengan demikian, debitör tetap memiliki kewajiban untuk melunasi pembayaran angsuran kredit, namun bukan lagi kepada bank, melainkan kepada *developer* selaku kreditor baru.

Sengketa pada Putusan Nomor 12/Pdt-Sus-PKPU/2021/PN Niaga Sby tersebut, telah terjadi kegagalan pembayaran atau kredit macet oleh debitör terhadap pelunasan fasilitas kredit BNI Griya kepada PT BNI akan menimbulkan kewajiban bagi PT Gala Bumi Perkasa sebagai penjamin (*borg*) untuk melaksanakan isi dari *buy back guarantee* yang telah disepakati.

Kondisi demikian dapat dikatakan bahwa PT Gala Bumi Perkasa harus melakukan pembayaran seluruh utang debitör, sehingga akan mengakibatkan subrogasi yaitu pergantian hak-hak si berpiutang (bank) oleh pihak ketiga (*developer*) selaku penjamin (*borg*) yang membayar kepada si berpiutang (bank) tersebut.¹⁴

Hubungan hukum utang piutang yang sebelumnya terjadi antara PT BNI dan debitör hapus untuk sementara, namun dihidupkan kembali untuk kepentingan PT Gala Bumi Perkasa selaku kreditor baru. Atas adanya kondisi tersebut, debitör tetap memiliki kewajiban untuk melunasi utang kredit BNI Griya kepada PT Gala Bumi Perkasa, yang sebelumnya dilakukan ke PT BNI.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian hukum yang telah Penulis lakukan dan dijabarkan dalam Bab III hasil dan pembahasan, maka dapat ditarik beberapa simpulan. Pertama, *buy back guarantee* dapat dikategorikan ke dalam perjanjian penanggungan (*borgtocht*) yang melibatkan 3 (tiga) pihak yaitu debitör (pembeli), kreditor (bank), dan penjamin atau penanggung (*developer*) selaku pihak ketiga sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1820 KUHPerdata. Dalam praktik *buy back guarantee*, bank selaku kreditor berhak meminta kepada *developer* untuk melakukan *buy back* atas barang debitör apabila debitör wanprestasi. Sementara itu, *developer* selaku penjamin (*borg*) berkewajiban untuk melakukan *buy back* atas barang debitör guna melunasi seluruh fasilitas kredit yang masih tertunggak beserta biaya-biaya lain yang

¹⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Intermasa, 1979), hlm. 67.



timbul. Pada praktik penjaminan di perbankan, *buy back guarantee* merupakan perwujudan asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) sebagai konsekuensi dari sistem terbuka (*open system*) hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPerdata dan prinsip kehati-hatian bank (*prudential banking*) yang diatur dalam Pasal 2 UU Perbankan.

Kedua, Apabila terjadi kegagalan pembayaran utang oleh debitör dalam penyediaan fasilitas KPA yang dijamin dengan *buy back guarantee*, maka bank selaku kreditor berhak menerima pelunasan kredit melalui pelaksanaan *buy back* oleh *developer*. Akibat hukum adanya *buy back guarantee* dapat dikatakan sejenis dengan subrogasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1400 KUHPerdata karena sama-sama terjadi penggantian hak-hak kreditor oleh pihak ketiga (*penjamin/borg*). Dengan kata lain, bank yang semula berkedudukan sebagai kreditor atas utang debitör, digantikan oleh *developer*. Hubungan utang piutang berupa pemberian kredit oleh bank kepada debitörhapus dan dihidupkan kembali untuk kepentingan *developer* selaku kreditor baru. Oleh sebab itu, debitör tetap berkewajiban untuk melunasi pembayaran angsuran kredit, namun bukan lagi kepada bank, melainkan kepada *developer*.

Kemudian, Penulis memiliki beberapa saran yakni pemerintah perlu menyusun regulasi spesifik mengenai *buy back guarantee* guna mengetahui batasan-batasan hak dan kewajiban para pihak dalam *buy back guarantee* agar ketika debitör wanprestasi, maka pelaksanaan *buy back* oleh *developer* dapat memiliki *legal standing* dan memenuhi kepentingan para pihak. Selain itu, pihak dalam *buy back guarantee* perlu membuatkan surat pernyataan bagi debitör apabila ia mengalami wanprestasi, maka ia bersedia untuk barangnya diambil alih *developer* dan dilakukan penghitungan-penghitungan utangnya serta biaya-biaya lain yang mungkin timbul, meskipun sudah dicantumkan dalam perjanjian kredit terkait klausul penyelesaian utang debitör melalui instrumen *buy back guarantee*.

V. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Cetakan ke-9*. (Jakarta: Kencana), 2020.

H.S., Salim. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. (Jakarta: Sinar Grafika), 2008.

Mulyati, Etty. *Pembebanan Jaminan Kredit Perbankan*. (Bandung: Unpad Press), 2021.

Nazir, Moh. *Metode Penelitian*. (Jakarta: Ghalia), 1998.

Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada), 2010.



Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. (Yogyakarta: Liberty Offset), 2001.

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. (Bandung: Intermasa), 1979.

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

Wahid, Abdul, Rohadi, dan Siti Malikhatun Badriyah. *Serba-Serbi Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia*. (Yogyakarta: Deepublish Digital), 2022.

B. Karya Tulis Ilmiah

Javin, Elfrieda Aysha, Elisatris Gultom, dan Deviana Yuanitasari. “Analisis Yuridis Mengenai Keabsahan Dimasukkannya Aset Rumah Warga Perumahan Violet Garden Ke Dalam Boedel Pailit Dalam Kepailitan PT Nusuno Karya Ditinjau Dari Hukum Positif Indonesia.” *Jurnal Sains Sosio Humaniora*, Vol. 6, No. 1 (Juni 2022).

Kharisma, Dona Budi. “Buy Back Guarantee dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer di Indonesia”. *Privat Law Vol. III No. 2* (Juli – Desember 2015) <http://jurnal.unprimdn.ac.id/index.php/IHP>.

Mulyati, Etty, dan Fajrina Aprilianti Dwiputri. “Prinsip Kehati-hatian dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan”. *Acta Djurnal*, Vol. 2, No. 2 (2018) <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/164>

Panaya, Dayan. “Perlindungan Hukum bagi Pihak Perbankan Melalui Perjanjian Buy Back Guarantee sebagai Pendukung Jaminan Pembelian Rumah dengan Sistem Kredit Pemilikan Rumah”. Tesis-S2 Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (2022).

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.



Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

D. Internet

Bahfein, Suhaiela, dan Hilda B Alexander, “Mudahkan Pembeli Akses KPR, Pengembang Janjikan Jaminan Beli Kembali”, <https://www.kompas.com/properti/read/2021/10/28/113000721/mudahkan-pembeli-akses-kpr-pengembang-janjikan-jaminan-beli-kembali> diakses pada tanggal 21 Maret 2025 pukul 10.20 WIB.

IdScore PEFINDO Credit Bureau, “Kredit Pemilikan Apartemen: Syarat, Tips Pengajuan Pertama Kali”, <https://www.idscore.id/articles/kredit-pemilikan-apartemen-syarat-tips-pengajuan-pertama-kali> diakses pada tanggal 18 Maret 2025 pukul 18.30 WIB.

E. Putusan Pengadilan

Putusan Nomor 12/Pdt.Sus/PKPU/2021/PN Niaga Sby.