

TINJAUAN YURIDIS *BUY BACK GUARANTEE* SEBAGAI ALTERNATIF TERHADAP PENYELESAIAN DEBITUR BERMASALAH ATAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI PADA BANK

TENGGU OCVAN RANDY¹

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara
Jalan Dr. T. Mansur Nomor 9, Medan
email : ocvanrandy@gmail.com

Abstract

One of the risk mitigation instruments which mostly used by banks in providing Subsidized/Sejahtera mortgage facilities is the Guarantee Agreement. This agreement is not only contained in Cooperation Agreement clause between bank and developer, it is also stated in the form of a deed in the form of a Buy Back Guarantee Agreement or a guarantee deed to buy back the object of the house collateral by guarantor or insurer. Buy Back Guarantee agreement as an alternative for loan guarantees, namely the provision of guarantees and transfer of right to developers to buy back home guarantees from debtors who experience non-performing loan with the condition of the Land Title Certificates not being complete or solving certificates on process, the legal correlation between developer and debtor is still in the form of a Sale Binding Agreement and/or Mortgage Certificate has not yet been issued. The research employs normative juridical method, namely the method which is based on applicable legal norms sourced from secondary data consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials. From the research results it is found that the legal force of the Buy Back Guarantee Agreement as an alternative for non-performing loan settlement in KPR Sejahtera financing does not have executive power as the guarantee deeds that have been regulated and used at guarantee institution. The obstacle in implementing the Buy Back Guarantee Agreement in KPR Sejahtera financing are from the developers, debtors, and banks themselves

Keywords : *Buy Back Guarantee, Alternative Loan Settlement, Subsidized Mortgage*

Abstrak

Salah satu instrumen mitigasi risiko yang banyak dilakukan oleh bank dalam pemberian fasilitas KPR Bersubsidi/Sejahtera yaitu Perjanjian Penjaminan. Perjanjian ini selain terkandung dalam klausula Perjanjian Kerjasama antara bank dengan *developer*, biasanya juga dituangkan dalam suatu bentuk akta berupa Perjanjian *Buy Back Guarantee* atau akta jaminan untuk membeli kembali objek/benda jaminan rumah oleh penjamin/penanggung. Perjanjian *Buy Back Guarantee* sebagai alternatif penjaminan kredit yaitu adanya pemberian jaminan dan pengalihan hak kepada *developer* untuk membeli kembali jaminan rumah dari debitur yang mengalami kredit macet dengan kondisi sertifikat rumah belum selesai atau dalam proses pemecahan sertifikat, hubungan hukum antara *developer* dan debitur masih berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan/atau Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) belum terbit. Metode yang dipakai dalam penelitian ini bersifat Yuridis Normatif, yaitu metode yang didasarkan kepada norma-norma hukum yang berlaku yang bersumber dari data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Dari hasil penelitian diketahui bahwa kekuatan hukum Perjanjian *Buy Back Guarantee* sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah pada pembiayaan KPR Sejahtera tidak memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana akta-akta penjaminan yang telah diatur dan digunakan pada lembaga penjaminan. Terdapat beberapa kendala dalam pelaksanaan Perjanjian *Buy Back Guarantee* dalam pembiayaan KPR Sejahtera baik dari sisi *developer*, debitur, dan maupun bank

Kata Kunci : Jaminan Membeli Kembali, Alternatif Penyelesaian Kredit, KPR Bersubsidi

¹ Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara

PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman diantaranya mengatur kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pengertian Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk perolehan rumah.² Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah diantaranya dapat berupa subsidi perolehan rumah yang diaplikasikan dalam subsidi suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit atau pembiayaan untuk perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).³

Beberapa tahun belakangan ini bantuan perolehan rumah bagi MBR yang gencar ditawarkan oleh pemerintah adalah Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi (KPR Bersubsidi). KPR Bersubsidi yang paling banyak dikerjasamakan oleh bank pelaksana memiliki nama program Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera (KPR Sejahtera), yaitu kredit atau pembiayaan pemilikan rumah dengan dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan⁴ yang diterbitkan oleh bank pelaksana.

² Pasal 1 angka 26 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

³ Pasal 54 ayat (3) huruf a dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

⁴ Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang selanjutnya disingkat FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Lihat pada Pasal 1 angka 16 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Dalam penyaluran KPR Sejahtera tersebut, bank pelaksana bekerjasama dengan pengembang/*developer* perumahan subsidi yang telah terdaftar pada Kementerian PUPR dan Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP). Kerjasama antara bank pelaksana dengan pengembang dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama (PKS) Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera yang berisi syarat, ketentuan, dan mekanisme mengenai pemberian KPR Sejahtera oleh bank pelaksana kepada rumah yang dibangun oleh pengembang. Bank penyalur KPR Sejahtera yang bekerjasama dengan pemerintah diantaranya bank-bank negara seperti Bank Tabungan Negara (BTN), Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Negara Indonesia (BNI), Bank Mandiri, bank-bank pemerintah daerah maupun bank-bank milik swasta.

Salah satu instrumen mitigasi risiko yang banyak dilakukan oleh bank dalam pemberian fasilitas KPR Sejahtera yaitu Perjanjian Penjaminan. Perjanjian Penjaminan yang dimaksud disini adalah suatu perjanjian yang mewajibkan kepada penjamin (perorangan atau badan hukum) untuk membeli kembali objek/benda jaminan yang sebelumnya telah diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jaminan antara debitur dan kreditur, jika dikemudian hari debitur melakukan cidera janji untuk melakukan pembayaran angsuran atau pelunasan utang pada waktu yang telah ditentukan, maka penjamin wajib membeli kembali jaminan tersebut dari kreditur, dengan tanpa syarat apapun juga.⁵

Perjanjian ini lazim dikenal dengan Perjanjian *Buy Back Guarantee* atau Perjanjian Jaminan untuk Membeli Kembali. Perjanjian ini selain terkandung

⁵ Ariadin Nadjamuddin, "Aspek Hukum *Buy Back Guarantee* dan Implikasinya bagi Lembaga Perbankan", Jurnal Penelitian Hukum, Volume 1 Nomor 3, Mei 2012, hlm. 411.

dalam klausula Perjanjian Kerjasama antara bank dengan *developer*, dan idealnya juga dituangkan dalam suatu bentuk akta berupa Perjanjian *Buy Back Guarantee* atau akta jaminan untuk membeli kembali objek/ benda jaminan oleh penjamin/ penanggung. Penjamin/*developer* dalam hal ini bukan sebagai penjamin utang debitur, tetapi selaku penjamin untuk membeli kembali barang/benda jaminan debitur dalam hal terjadi wanprestasi. Perjanjian *Buy Back Guarantee* oleh *developer* dalam fasilitas KPR Sejahtera biasanya berlaku sampai dengan Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani dan/atau Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) terbit.

Perjanjian *Buy Back Guarantee* dalam kedudukannya sebagai alternatif lembaga penjaminan memiliki kelebihan dan kelemahan, namun bagi penjamin, Perjanjian *Buy Back Guarantee* ini sebenarnya merupakan bentuk tindakan *over confidence* dan *over collateral* lembaga perbankan, oleh karena dengan penggunaan akta jaminan membeli kembali ini dan juga dilakukan pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek/benda jaminan, dapat menimbulkan kekisruhan pelaksanaan dari akta-akta peralihan hak dan pengikatan jaminan satu sama lain⁶ dan berpotensi tidak dapat dilaksanakan karena *Buy Back Guarantee* tidak memiliki kekuatan eksekutorial layaknya jaminan kebendaan.⁷ Perjanjian *Buy Back Guarantee* dibuat dengan dasar adanya pemberian jaminan dan pengalihan hak kepada *developer* untuk membeli kembali agunan rumah dari debitur yang mengalami kredit macet. Namun dalam praktik pelaksanaan *Buy Back Guarantee* masih menemukan banyak kendala diantaranya Akta Perjanjian Kredit, Akta Pengikatan Jual

Beli, dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah ditandatangani debitur memiliki konsekuensi peralihan hak atas tanah bangunan dan pengikatan agunan atas nama debitur harus tetap diselesaikan oleh Notaris/PPAT, serta kendala agunan rumah masih dikuasai oleh debitur (debitur tidak kooperatif), sehingga pada akhirnya menimbulkan kendala eksekusi agunan dan kendala biaya besar yang harus dikeluarkan oleh *developer*.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisis lebih lanjut mengenai Perjanjian *Buy Back Guarantee* dalam KPR Sejahtera/Bersubsidi sebagai alternatif penyelesaian debitur bermasalah KPR Sejahtera, penulis mengangkat judul “Tinjauan Yuridis *Buy Back Guarantee* sebagai Alternatif terhadap Penyelesaian Debitur Bermasalah atas Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi pada Bank (Studi Pada Bank di Sumatera Utara).”

RUMUSAN MASALAH

Perumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Bagaimana kekuatan hukum dan pelaksanaan Perjanjian *Buy Back Guarantee* sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah pada pembiayaan KPR Sejahtera ?
2. Hal-hal apa saja yang menjadi kendala dalam pelaksanaan Perjanjian *Buy Back Guarantee* sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah pada pembiayaan KPR Sejahtera ?
3. Apa upaya hukum dan solusi yang dapat dilakukan oleh bank dan *developer* terkait kendala-kendala pada pelaksanaan Perjanjian *Buy Back Guarantee* pada pembiayaan KPR Sejahtera ?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Menganalisis dan mengetahui gambaran secara yuridis mengenai

⁶ *Ibid*, hlm. 413.

⁷ Dona Budi Kharisma, “*Buy Back Guarantee dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer di Indonesia*”, *Privat Law* Vol. III No. 2, Juli-Desember 2015, hlm. 75.

kekuatan dan implikasi hukum Perjanjian *Buy Back Guarantee* sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah pada pembiayaan KPR Sejahtera.

2. Menganalisis dan mengetahui penyebab terjadinya banyak kendala pada pelaksanaan *Buy Back Guarantee* sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah pada pembiayaan KPR Sejahtera.
3. Menganalisis dan memberikan gambaran upaya hukum dan solusi yang dapat dilakukan oleh bank dan *developer* terkait kendala-kendala pada pelaksanaan Perjanjian *Buy Back Guarantee* pada pembiayaan KPR Sejahtera.

METODE PENELITIAN

Metode yang dipakai dalam penelitian ini bersifat Yuridis Normatif, yaitu metode yang didasarkan kepada norma-norma hukum yang berlaku yang bersumber dari data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Namun disamping itu untuk melengkapi penelitian, penulis mengumpulkan data dari hasil wawancara dari sumber-sumber yang terkait, seperti Pihak Perbankan/Kreditur, Pihak Developer Perumahan Sejahtera, dan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengumpulan data berupa studi dokumen/kepastakaan atau penelitian kepastakaan (*library research*) dan didukung data dari hasil wawancara (*interview*).

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan Hukum dan Pelaksanaan Perjanjian *Buy Back Guarantee* sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah pada Pembiayaan KPR Sejahtera

Dalam transaksi jual beli di masyarakat, *Buy Back Guarantee* untuk

mengkondisikan adanya jaminan dari penjual untuk membeli kembali barang yang telah dibeli oleh konsumen apabila terjadi kondisi-kondisi tertentu yang disepakati. Perjanjian *Buy Back Guarantee* adalah Perjanjian *Accessoir*, hal ini dikarenakan Perjanjian *Buy Back Guarantee* timbul karena adanya perjanjian pokok hutang piutang dan tidak dapat berdiri sendiri, tetapi mengikuti/ membuntuti perjanjian lainnya yang merupakan perjanjian pokok. Konsekuensi dari Perjanjian *Buy Back Guarantee* sebagai Perjanjian *Assessoir* adalah bahwa jika perjanjian pokok tidak sah, atau karena sebab apa pun hilang berlakunya atau dinyatakan tidak berlaku, maka secara hukum Perjanjian *Buy Back Guarantee* juga ikut menjadi batal.

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

Jika dilihat dari bentuk dan isinya, Akta *Buy Back Guarantee* ini menyerupai bentuk perjanjian penanggungan (*Personal Guarantee* atau *Coorporate Guarantee*) yang di dalam Pasal 1820 BW dikenal sebagai *Borghtocht*, hanya saja subjek hukum dari *Buy Back Guarantee* berbeda dengan *Borghtocht*. Oleh karena di dalam *Borghtocht* yang menjadi penjamin adalah pihak ketiga yang awalnya tidak mempunyai hubungan hukum dengan debitur, sedangkan pada *Buy Back Guarantee* yang bertindak sebagai penjamin adalah orang atau badan hukum yang sebelumnya telah mempunyai hubungan hukum dengan debitur. Namun, jika ditinjau dari akibat hukum dalam hal terjadi wanprestasi debitur, maka hak dan kewajiban yang timbul dari Perjanjian *Buy Back Guarantee* ini mirip dengan subrogasi yang dikenal di dalam Pasal 1400 BW, oleh karena baik di dalam *Buy Back Guarantee* maupun pada subrogasi terjadi penggantian hak-hak oleh seorang pihak ketiga/ penjamin yang membayar kepada kreditur, bedanya adalah *Buy Back Guarantee* hanya timbul berdasarkan perjanjian sedangkan pada subrogasi bisa juga timbul karena undang-undang.

Lazim terjadi dalam praktik, *Buy Back Guarantee* ada di dalam Perjanjian Kerjasama Pembiayaan KPR (selanjutnya disebut PKS) antara bank dan developer, khususnya juga pada KPR Sejahtera. Di dalam praktiknya pula, telah terjadi pengembangan atas penerapan *Buy Back Guarantee* yang menurut penulis adalah kurang tepat. Hal tersebut tercermin dari penerapan *Buy Back Guarantee* sebagai penanggungan utang dan menggunakan ketentuan-ketentuan penanggungan utang untuk menjabarkan *Buy Back Guarantee*. Padahal konsep *Buy Back Guarantee* bukan penanggungan utang. Namun hal tersebut sulit dihindari mengingat hubungan hukum yang terjadi antara bank dan debitur adalah utang-piutang atau pinjam-meminjam yang diatur dalam

perjanjian kredit dan/atau perjanjian pengakuan hutang. Prestasi yang wajib dipenuhi debitur kepada bank (kreditur) adalah pemenuhan kewajiban pembayaran utang, sehingga demi kepentingan bank, *Buy Back Guarantee* dijabarkan sebagai jaminan terhadap kewajiban pembayaran utang debitur apabila debitur wanprestasi.

Selain itu, munculnya *Buy Back Guarantee* ini merupakan kebutuhan di dalam praktik penjaminan di lembaga perbankan. Akta *Buy Back Guarantee* saat ini banyak digunakan pada pemberian fasilitas KPR, khususnya juga KPR Sejahtera. Lembaga penjaminan ini terjadi oleh karena rumah yang dibiayai oleh bank masih dalam proses pembangunan oleh developer, sertifikat belum selesai didaftarkan haknya atas nama developer (masih dalam proses pemecahan sertifikat pada kantor pertanahan), sehingga belum dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli atas nama pemohon/debitur, sedangkan tanah dan bangunan rumah sudah harus dijaminkan ke bank. Kemudian juga adanya kondisi Rumah Sejahtera yang kebanyakan lokasinya kurang *marketable* karena harganya yang cenderung murah serta pemohon KPR Sejahtera memiliki profil risiko yang cukup tinggi karena pasar sarannya adalah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) atau dapat dikatakan untuk kalangan ekonomi menengah kebawah.

Beberapa alasan utama bank meminta developer untuk memberikan *Buy Back Guarantee* pada pembiayaan KPR Sejahtera adalah :⁸

1. Pembelian unit rumah oleh konsumen dari developer tidak atau belum dibayar lunas seluruhnya, pelunasan unit rumah bersumber dari hasil pencairan dana KPR Sejahtera.

⁸ Hasil Wawancara dengan Supervisor KPR BNI Kantor Cabang Tebing Tinggi dan Manager Legal BTN Kantor Cabang Medan.

2. Sertifikat atas unit rumah belum terbit atau belum baliknama atas nama debitur dan/atau bangunannya belum selesai 100% (seratus persen).
3. Hubungan hukum antara developer dan konsumen masih berupa pengikatan jual beli (Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB) dan pengikatan penandatanganan APHT belum dilakukan.
4. Dalam PPJB berarti hak atas tanah belum beralih dari developer kepada debitur. PPJB dapat dibatalkan oleh developer, apabila debitur wanprestasi/lalai berdasarkan ketentuan dalam PPJB.
5. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas rumah atau perumahan belum terbit.
6. Uang muka rumah dan biaya untuk memperoleh KPR Sejahtera yang dibayar debitur tergolong rendah sehingga sangat rentan debitur yang memiliki kesulitan dalam membayar angsuran kredit kepada bank meninggalkan rumahnya begitu saja (kabur).

Perjanjian *Buy Back Guarantee* dalam pembiayaan KPR Sejahtera didasari oleh klausula dalam perjanjian kerjasama yang dibuat antara bank dengan developer dan dibuat secara dibawah tangan sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Pertimbangan perjanjian kerjasama dibuat secara dibawah tangan/ tidak menggunakan akta notaris⁹, karena dinilai perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak dan sah secara hukum dan tindak lanjut untuk melaksanakan perjanjian kerjasama tersebut akan dibuat menggunakan akta notaris seperti Perjanjian Kredit, Perjanjian *Buy Back Guarantee*, Kuasa Menjual, sampai dengan Akta Subrogasi atau Akta Cessie apabila kemudian hari diperlukan.

⁹ Hasil Wawancara dengan Manager Legal BTN Kantor Cabang Medan.

Ketentuan dalam perjanjian kerjasama yang memuat klausul *Buy Back Guarantee* pemberian fasilitas KPR Sejahtera adalah sebagai berikut:¹⁰

1. Waktu Berlakunya *Buy Back Guarantee*

Selama bangunan rumah sejahtera belum selesai 100% (seratus persen), IMB, Akta Jual Beli (AJB), APHT, dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) belum ada dan diserahkan kepada bank, maka developer bertanggung jawab dan mengikat diri sebagai penjamin atas pembayaran seluruh jumlah uang yang terutang oleh debitur kepada bank. *Buy Back Guarantee* akan berakhir jika seluruh syarat dan dokumen tersebut telah diterima oleh bank atau Notaris rekanan bank.

2. Pelaksanaan *Buy Back Guarantee*

Buy Back Guarantee akan diberlakukan oleh bank jika debitur telah melalaikan/ menunggak kewajiban kepada bank untuk membayar angsuran fasilitas KPR Sejahtera selama minimal 3 (tiga) kali atau kolektabilitas debitur turun menjadi golongan 3 (Kurang Lancar). Apabila Surat Peringatan (ke-1 sampai dengan ke-3) dari bank telah disampaikan kepada debitur dan sampai dengan 7 (tujuh) hari sejak Surat Peringatan terakhir debitur tidak membayar tunggaknya kepada bank, maka pihak bank wajib memberitahukan secara tertulis kepada developer bahwa debitur tidak dapat membayar tunggakan/angsurannya dan developer wajib melunasi seluruh kewajiban KPR Sejahtera debitur (*buy back*) dalam kondisi jika syarat dan dokumen pada point

¹⁰ Ringkasan klausula Jaminan *Buy Back Guarantee* dalam Perjanjian Kerjasama Penyediaan Fasilitas KPR Sejahtera Bank BNI dan BTN dengan PT Mitra Aira Lestari tahun 2019.

1 tersebut di atas belum diterima oleh bank.

Untuk menjamin perlindungan dan kepastian hukum bagi bank dan developer, menurut hemat penulis sebaiknya klausula *Buy Back Guarantee* diberitahukan kepada debitur dan sebaiknya juga debitur menyerahkan Surat Pernyataan bersedia rumahnya diambil alih oleh developer jika debitur wanprestasi atau mengalami kredit macet dan debitur ikut serta menandatangani Perjanjian/Akta *Buy Back Guarantee* yang dibuat oleh developer kepada bank sebagai bukti telah mengetahui adanya *Buy Back Guarantee* tersebut. Potensi penolakan debitur menjadi lebih kecil dengan adanya Perjanjian *Buy Back Guarantee* tersebut karena debitur sudah terikat dengan bank melalui Perjanjian Kredit dan pemberian jaminan atas Rumah Sejahtera miliknya.

Dalam hal debitur lalai melakukan kewajibannya atau wanprestasi, bank akan meminta pelaksanaan Perjanjian *Buy Back Guarantee* kepada developer. Sejak surat pemberitahuan/peringatan bank, developer wajib membayar seluruh kewajiban pembayaran konsumen. Dengan adanya pembayaran kewajiban pelaksanaan *Buy Back Guarantee*, maka bank wajib menyerahkan seluruh dokumen kredit konsumen termasuk tetapi tidak terbatas Perjanjian Kredit, Akta Pengakuan Utang, dan Perjanjian Jaminan. Bersama dengan pembayaran *Buy Back Guarantee* oleh developer kepada bank, kedua belah pihak sebaiknya membuat dan menandatangani Perjanjian Subrogasi secara Notariil, dimana sangat penting untuk menindaklanjuti pelaksanaan *Buy Back Guarantee* dengan membuat Akta Perjanjian Subrogasi agar developer memiliki kekuatan dan pembuktian hukum yang kuat mengenai pengalihan seluruh hak dan kewajiban atas piutang dan obyek jaminan dari bank kepada developer, setelah developer melunasi

seluruh utang atau kewajiban debitur kepada bank.

Pembayaran seluruh hutang debitur oleh developer kepada bank menimbulkan *Subrogasi* atau pergantian hak-hak si berpiutang (bank) oleh seorang pihak ketiga (developer) yang membayar kepada si berpiutang (bank) tersebut.¹¹ Setelah utang itu dibayar, developer muncul sebagai seorang kreditur/berpiutang baru yang menggantikan kedudukan bank. Jadi, utang konsumen/debitur kepada bank hapus karena pembayaran oleh developer, tetapi pada detik itu juga terbit atau hidup lagi dengan developer sebagai pengganti dari bank.

Dari pengaturan subrogasi dalam KUH Perdata,¹² dapat disimpulkan bahwa subrogasi yang terjadi dalam hubungan antara bank-debitur-developer adalah *subrogasi* berdasarkan perjanjian yang inisiatifnya datang dari kreditur/bank. Pembayaran hutang debitur/konsumen dilakukan oleh developer setelah bank meminta pelaksanaan *Buy Back Guarantee* kepada developer berdasarkan PKS. Pelaksanaan *Buy Back Guarantee* yang menimbulkan subrogasi dituangkan akta subrogasi yang dibuat dan ditandatangani oleh bank dan developer.

Bersamaan dengan pelunasan tersebut, bank menyerahkan seluruh surat-surat dan/atau akta-akta yang berkenaan dengan perjanjian kredit antara bank dan debitur. Subrogasi memang harus dinyatakan dengan tegas karena subrogasi berbeda dengan pembebasan utang.¹³ Tujuan

¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1979), hlm. 67.

¹² Berdasarkan KUH Perdata Pasal 1400, 1401 dan 1402. Subrogasi dibagi menjadi dua jenis yaitu subrogasi berdasarkan perjanjian dan subrogasi berdasarkan undang-undang.

¹³ Suharnoko dan Endah Hartati. *Doktrin Subrogasi, Novasi Dan Cessie (Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Nieuw Nederlands Burgelijk Wetboek, Code Civil Perancis dan Common Law)*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2005), hlm. 9.

developer melakukan pembayaran kepada bank adalah untuk menggantikan kedudukan bank dan bukan untuk membebaskan debitur dari kewajiban membayar angsuran/cicilan harga rumah (hutang) kepada kreditur. Selanjutnya developer sebagai kreditur baru berhak melakukan penagihan utang tersebut terhadap debitur dan jika debitur wanprestasi, maka developer mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas benda-benda debitur yang dibebani dengan jaminan.

Dari sisi bank, pembayaran atau pelunasan hutang debitur oleh developer telah menghapuskan hubungan hukum antara bank dengan debitur. Bersamaan itu pula untuk sebagian telah mengurangi kewajiban *Buy Back Guarantee* developer kepada bank. Sehingga untuk lingkup debitur yang telah lalai/wanprestasi, bank telah keluar dari hubungan hukum yang sebelumnya bersifat segitiga (bank-debitur-developer).

B. Hal-Hal yang Menjadi Kendala dalam Pelaksanaan Perjanjian *Buy Back Guarantee* sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah pada Pembiayaan KPR Sejahtera

1. Kendala dari Sisi Developer

a. Ketersediaan Dana Developer

Setiap bank pelaksana KPR Sejahtera dalam Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Rumah Sejahtera dengan developer juga mensyaratkan retensi dana sebesar 5%-15% (lima sampai lima belas persen) dari plafon KPR Sejahtera yang akan ditahan di rekening *escrow* developer sampai dengan rumah sejahtera, IMB, sertifikat kepemilikan rumah dan/atau pengikatan jaminan (SHT) selesai. Namun, seringkali dana retensi tersebut tidak mencukupi untuk menyelesaikan seluruh kewajiban debitur (pokok pinjaman, bunga, tunggakan bunga, dan denda) KPR Sejahtera yang macet/ wanprestasi, sehingga pada umumnya bank meminta developer untuk menalangi/menutupi

tunggakan angsuran debitur terlebih dahulu sehingga kolektabilitas kredit menjadi lancar kembali dan developer memiliki waktu untuk mencari pembeli atas agunan rumah sejahtera tersebut.

Dalam kondisi seperti ini, developer harus segera mencari calon pembeli atas agunan rumah sejahtera tersebut dalam pembelian langsung lunas maupun diajukan pembiayaan KPR konvensional (non subsidi). Rumah Sejahtera tidak dapat dibiayai dengan KPR Sejahtera untuk kedua kalinya karena terdapat persyaratan dari Kementerian PUPR bahwa rumah sejahtera tersebut harus dalam kondisi baru dan rumah belum pernah didaftarkan untuk meminta persetujuan realisasi KPR Sejahtera ke Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) Kementerian PUPR melalui Aplikasi Sistem Informasi KPR Sejahtera (SiKasep).¹⁴

Sehingga developer harus berusaha maksimal untuk segera mencari pembeli agunan KPR Sejahtera apabila developer dalam kondisi keterbatasan dana atau enggan untuk membeli kembali agunan secara langsung, serta harus bersedia menalangi seluruh tunggakan debitur yang telah wanprestasi (mengggunakan dana diluar dana retensi pada rekening *escrow* developer) demi menjaga hubungan dengan bank agar keberlanjutan pembiayaan rumah sejahtera yang developer dan konsumen ajukan ke bank dapat tetap berjalan.

b. Developer Kesulitan untuk Mengosongkan Agunan Rumah Sejahtera

¹⁴ Diatur dalam Perjanjian Kerjasama Operasional antara Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia dengan Bank Pelaksana tentang Penyaluran Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera/ Rumah Sejahtera Syariah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Dalam pelaksanaan *Buy Back Guarantee* yang juga seringkali menjadi kendala bagi developer adalah dalam mengeksekusi/ mengambil alih kembali agunan rumah sejahtera adalah mengenai pengosongan agunan rumah. Seringkali debitur tidak berkenan mengosongkan rumah atau debitur tidak diketahui keberadaannya (kabur), sedangkan rumah jaminan tersebut masih berisi barang-barang/ perabotan milik debitur. Kendala pengosongan jaminan sulit dilakukan jika debitur tidak beritikad baik dan kooperatif, meskipun telah adanya peralihan seluruh hak dan kewajiban atas piutang dan objek jaminan dari bank kepada developer berdasarkan Akta Subrogasi/ Cessie, serta debitur telah menyetujui klausula wanprestasi dan eksekusi agunan dalam Perjanjian KPR Sejahtera,¹⁵ dimana debitur menyetujui untuk menyerahkan dan mengosongkan agunan kredit kepada bank jika debitur wanprestasi.

Dalam menangani hal tersebut pihak developer harus melakukan beberapa tindakan diantaranya :

1) Developer melakukan pendekatan persuasif kepada debitur agar mau mengosongkan rumah dan akan mengembalikan uang muka serta pembayaran pokok pinjaman yang telah debitur bayarkan ke bank.

2) Jika debitur tidak kooperatif untuk melakukan pengosongan rumah, maka developer wajib memberikan Surat Peringatan/Somasi kepada debitur. Upaya ini wajib dilakukan sebelum melakukan upaya hukum yang lebih jauh dan hal ini penting dilakukan oleh developer untuk mengukuhkan bahwa rumah tersebut sudah menjadi hak bagi developer kembali.

3) Jika dalam penyelesaian cara tersebut di atas tetap saja tidak mendapat jalan keluar dari debitur

¹⁵ Perjanjian KPR Sejahtera PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. tahun 2021.

maupun developer, maka dapat dilanjutkan dengan cara litigasi dan non-litigasi.

c. Itikad Tidak Baik dari Developer

Faktor-faktor internal adanya itikad tidak baik dari developer adalah adanya penyalahgunaan fasilitas KPR Sejahtera oleh *developer*, yaitu karakter *developer* yang tidak baik, sehingga tidak dapat memenuhi kualitas rumah sesuai spesifikasi yang tercantum dalam brosur atau terdapat cacat bangunan tersembunyi sehingga debitur tidak mau membayar, maka terjadilah keadaan debitur wanprestasi. Dampaknya, developer tidak sanggup membeli kembali rumah sejahtera yang telah dibeli debitur karena jumlah debitur yang menolak membayar atau mengangsur rumah yang dibeli dari *developer* tersebut sangat banyak. Tindakan-tindakan seperti itu merupakan bentuk wanprestasi yang kerap dilakukan oleh developer.¹⁶

Dari sisi wanprestasi *developer* berdasarkan hasil wawancara, biasanya terdapat beberapa masalah/ faktor internal *developer* diantaranya :¹⁷

1) Bahan baku/ material pembuatan rumah seperti semen, pasir, batu bata, baja, cat, dan lain sebagainya mengalami kenaikan harga. Hal ini sebenarnya harus sudah dapat diantisipasi oleh setiap *developer* dalam memperhitungkan masalah untung ruginya ke depan.

2) Masalah hubungan kerja antara *developer* dan kontraktor (*developer* yang membangun perumahan menggunakan jasa pihak ketiga), di mana terdapat perselisihan dalam

¹⁶ NM Wahyu Kuncoro, *97 Resiko Transaksi Jual Beli Properti*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2015), hal. 220.

¹⁷ Wawancara dengan Direktur PT Mitra Aira Lestari selaku perwakilan rekanan developer Rumah Sejahtera Bank BNI dan BTN. di kantor pemasaran developer terkait pembangun dan pemasaran Rumah Sejahtera pada tanggal 09 Agustus 2021.

proses pembangunan. Hal ini juga sebenarnya harus sudah dapat diantisipasi oleh *developer* dengan membuat perjanjian kontrak kerja. Jadi dalam perjanjian kontrak kerja tersebut harus jelas merinci mengenai pekerjaan dan bentuk garansi dari kontraktor seperti tembok retak, genteng bocor, kaca pecah, plesteran tembok mengelupas dan lain sebagainya.

Hal lainnya yang sering terjadi dari itikad tidak baik *developer* adalah pelaksanaan eksekusi rumah jaminan seringkali menjadi permasalahan antara *developer* dengan debitur sebagai pemilik rumah. Saat *developer* melaksanakan *Buy Back Guarantee* atas KPR Sejahtera, namun tanpa mengembalikan uang/ dana yang sudah dibayarkan debitur baik uang muka kepada *developer* dan angsuran pokok KPR Sejahtera kepada bank. Debitur merasa dirugikan dengan hal tersebut, terlebih lagi debitur KPR Sejahtera berasal dari golongan ekonomi menengah kebawah dengan kondisi keuangan yang cukup ketat. Hal ini tentunya sangat merugikan debitur dan *developer* sendiri karena dapat berdampak debitur tidak mau mengosongkan agunan secara sukarela, serta dapat mencederai reputasi bank karena bank dianggap memiliki andil dalam pengembalian dana yang telah dibayarkan oleh debitur.¹⁸

2. Kendala dari Sisi Debitur dan Bank

a. Perjanjian *Buy Back Guarantee* Tidak Mengikat Debitur

Perjanjian *Buy Back Guarantee* ini juga dalam praktiknya tidak diberitahukan kepada debitur dan dalam pembiayaan KPR Sejahtera tidak dibuat Akta Perjanjian *Buy Back Guarantee* secara khusus (baik secara akta otentik maupun di bawah tangan), dimana seharusnya debitur dapat turut menyetujui atas pemberian dan penandatanganan Akta

Perjanjian *Buy Back Guarantee*, serta turut pula menandatangani akta tersebut walaupun debitur tidak sebagai pihak dalam akta.

Dalam Perjanjian KPR Sejahtera (perjanjian pokok) antara bank pelaksana dan debitur juga tidak dicantumkan klausula tentang penyelesaian utang debitur melalui instrumen *Buy Back Guarantee* oleh *developer* apabila debitur wanprestasi.¹⁹ Selain itu, berdasarkan informasi dari bank pelaksana bahwa debitur tidak dibuatkan/ dimintakan surat pernyataan secara khusus bahwa apabila debitur macet maka ia setuju dan tidak keberatan untuk diambil alih/ dibeli kembali rumah sejahteranya oleh *developer*, dilakukan perhitungan-perhitungan, dan akan menyerahkan secara sukarela berikut akan menandatangani akta pengalihan untuk dan atas nama *developer* atau pihak ketiga apabila debitur wanprestasi, maka debitur menyatakan tidak keberatan jika bank akan menjual kembali barang jaminan/agunan debitur.²⁰ Selain surat pernyataan tersebut, menurut penulis sebaiknya juga dibuatkan Surat Kuasa Menjual Jaminan/Agunan kepada bank untuk menjual objek jaminan tersebut baik dengan *Buy Back Guarantee* maupun dengan instrumen lainnya.

Tidak adanya klausul, surat, dan/atau akta yang mengikat debitur sebagaimana yang dijelaskan di atas, maka hal ini dapat mengakibatkan penolakan/ perlawanan sampai dengan gugatan hukum dari debitur mengenai pelaksanaan *Buy Back Guarantee* karena dianggap debitur tidak mengetahui, menyetujui, serta mengikatkan diri dalam Perjanjian *Buy Back Guarantee* tersebut dan tentunya akan sangat merugikan pihak *developer*

¹⁸ Hasil Wawancara dengan Manager Legal Bank BTN Cabang Medan pada tanggal 06 September 2021.

¹⁹ Hasil Wawancara dengan Supervisor KPR Bank BNI Cabang Tebing Tinggi, Manager Bank BTN Cabang Pembantu Tebing Tinggi, dan Manager Bank BSI Cabang Pembantu Tebing Tinggi.

²⁰ *Ibid.*

yang memiliki kewajiban untuk membeli kembali agunan rumah tersebut dari bank. Kendala lainnya yang juga sangat berdampak dalam pelaksanaan *Buy Back Guarantee* adalah pembelian kembali (*Buy Back*) rumah sejahtera harus diikuti dengan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah dibuat antara developer dengan debitur sehingga rumah sejahtera dapat kembali secara sah menjadi milik developer.

b. Permintaan Restrukturisasi Kredit oleh Debitur

Upaya restrukturisasi kredit merupakan upaya penyelamatan kredit bermasalah yang meliputi upaya *Reschedulling*, *Restructuring* dan *Reconditioning*, misalnya dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit, memberikan *grace period* waktu pembayaran, penurunan suku bunga kredit, dan lain sebagainya. Restrukturisasi kredit dapat diberikan bilamana nasabah beritikad baik. Nasabah beritikad baik dalam menyelesaikan kredit bermasalah dapat diukur kemauan dan kemampuan membayar dari bentuk perilaku nasabah, antara lain:²¹

- 1) Nasabah bersedia untuk diajak berdiskusi dalam rangka menyelesaikan kreditnya.
- 2) Nasabah bersedia untuk memberikan data keuangan yang benar.
- 3) Nasabah memberikan izin pada bank untuk melakukan pemeriksaan laporan keuangan.
- 4) Nasabah bersedia untuk ikut program penyelamatan kredit bermasalah dan menjalankan langkah-langkah yang diberikan oleh bank.

Restrukturisasi kredit dapat dimintakan debitur kepada bank apabila

²¹ Trisadini Prasastinah Usanti dan Nurwahjuni, *Model Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Surabaya: Revka Pertra Media, 2014), hlm. 100.

debitur sulit membayar kewajiban pokok/bunga kepada bank, namun debitur masih memiliki itikad dan prospek usaha yang baik kedepannya. Dalam kondisi pandemi COVID-19 saat ini sangat berdampak pada kapasitas debitur dalam membayar kewajibannya kepada bank, sehingga apabila debitur tidak sanggup membayar kewajibannya secara normal kepada bank sehingga menimbulkan potensi kredit macet/ bermasalah, namun debitur dinilai masih memiliki pendapatan/ *cash flow* usaha, maka sesuai Peraturan OJK mengenai Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease* 2019 (COVID-19), maka debitur dapat diberikan relaksasi/ restrukturisasi kredit.

Restrukturisasi KPR Sejahtera biasanya diberikan oleh bank dalam bentuk penurunan suku bunga kredit dan/atau perpanjangan jangka waktu kredit.²² Restrukturisasi ini dilakukan juga sebagai langkah *win-win solution* dalam menangani kredit bermasalah dimana debitur KPR Sejahtera yang berasal dari kalangan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) diberikan bantuan dan kesempatan kembali untuk melunasi kewajibannya kepada bank dan mengembalikan atau menjaga kondisi kreditnya tetap lancar. Disatu sisi restrukturisasi kredit apabila berhasil juga membantu menjaga kinerja perbankan dan stabilitas sistem keuangan yang dapat mempengaruhi pertumbuhan ekonomi.²³

Dengan kata lain, apabila restrukturisasi kredit yang diminta debitur dan disetujui oleh bank, maka

²² Hasil Wawancara dengan Supervisor KPR Bank BNI Cabang Tebing Tinggi, Manager Bank BTN Cabang Pembantu Tebing Tinggi, dan Manager Bank BSI Cabang Pembantu Tebing Tinggi.

²³ Penjesan Umum Alinea 1, Peraturan OJK Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease* 2019

pengambilalihan/eksekusi agunan baik berdasarkan Perjanjian *Buy Back Guarantee*, Hak Tanggungan, Fidusia, Hipotek, ataupun bentuk penjaminan lainnya tidak dapat dilaksanakan selama restrukturisasi kredit berjalan sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam addendum perjanjian kredit.

C. Upaya-Upaya dan Solusi yang Dapat Dilakukan oleh Bank dan Developer terkait Kendala-Kendala dalam Pelaksanaan Perjanjian *Buy Back Guarantee* pada Pembiayaan KPR Sejahtera

1. Tersedianya Dana Retensi yang Memadai di Rekening Developer untuk Pelaksanaan *Buy Back Guarantee*

Untuk memudahkan pelaksanaan Perjanjian *Buy Back Guarantee*, bahwa meskipun di dalam PKS telah dicantumkan klausula tentang penyelesaian kewajiban/ utang debitur melalui instrumen *Buy Back Guarantee*, sebaiknya juga diperjelas dengan ketentuan developer harus memberikan pernyataan dan memberikan keleluasaan kepada bank pelaksana untuk melakukan pendebitan rekening developer, dimana developer harus menyiapkan dana di *escrow account* (rekening penampungan) developer pada bank pelaksana untuk memenuhi kewajibannya. Sehingga, bank dengan tanpa keberatan developer, bank dapat mengalihkan atau menjual barang/benda jaminan debitur kepada developer dan pelaksanaan pembayaran oleh developer dapat dilakukan sesuai dengan PKS.

Menurut penulis, sebaiknya diperjanjikan dalam PKS berapa besaran dana yang harus disiapkan oleh developer di *escrow account* diluar dana retensi sebesar 5%-10% (lima sampai sepuluh persen) dari plafon realisasi kredit rumah sejahtera yang ditahan di *escrow account* developer sampai dengan rumah

sejahtera, IMB, sertifikat kepemilikan rumah dan/atau pengikatan jaminan (SHT) selesai. Hal tersebut akan memudahkan bank dalam pelaksanaan *Buy Back Guarantee* dan sebagai wujud komitmen keseriusan developer atas jaminan *Buy Back Guarantee* yang diberikan oleh developer, sehingga kerjasama pembiayaan rumah sejahtera akan terus berjalan dan saling menguntungkan.

2. Moratorium Pembiayaan Rumah Sejahtera oleh Bank Pelaksana

Apabila sampai waktu yang ditetapkan dalam pelaksanaan *Buy Back Guarantee* ternyata developer tidak melakukan pembelian kembali jaminan/ agunan debitur KPR Sejahtera atau debitur tetap dalam kondisi wanprestasi (kredit masalah), maka menurut hemat penulis, bank dapat melakukan penghentian sementara (moratorium) pembiayaan rumah sejahtera yang dijual oleh developer tersebut. Perihal pemberlakuan moratorium pembiayaan rumah sejahtera ini sampai dengan adanya pelaksanaan *Buy Back Guarantee* atau pembayaran kewajiban debitur KPR Sejahtera oleh developer sehingga debitur tidak masuk dalam kategori debitur wanprestasi (kolektabilitas pinjaman menjadi lancar kembali).

Klausula moratorium ini seharusnya juga dicantumkan secara tegas dalam PKS Pembiayaan KPR Sejahtera karena dapat menjadi dasar perlindungan hukum untuk kepentingan masing-masing pihak dan menjadi suatu kepastian hukum atas tindakan moratorium pembiayaan tersebut. Dampak dari moratorium pembiayaan ini sesungguhnya lebih merugikan pihak developer karena terhentinya pembiayaan rumah sejahtera yang ia jual, sehingga diharapkan developer dapat dengan

serius untuk segera penyelesaian kewajiban *Buy Back Guarantee* atas rumah sejahtera debitur wanprestasi.

3. Penyempurnaan Klausula *Buy Back Guarantee* dalam Perjanjian Kerjasama Pembiayaan KPR Sejahtera

Klausula jaminan *Buy Back Guarantee* dalam PKS Pembiayaan KPR Sejahtera dapat disempurnakan untuk mempermudah pelaksanaan *Buy Back Guarantee* dan berimplikasi hukum bagi semua pihak dengan menambahkan klausula/ ketentuan sebagai berikut :

- a. Setiap realiasi/ pencairan KPR Sejahtera harus diikuti dengan pembuatan Akta/Perjanjian *Buy Back Guarantee* secara akta otentik/ notarial sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.
- b. Penambahan klausula debitur wajib menyediakan dana ditahan (retensi) pada *escrow account* debitur sebesar yang disepakati antara bank dengan developer. Dana ini merupakan sebagai jaminan atau komitmen atas pelaksanaan *Buy Back Guarantee* oleh developer jika debitur wanprestasi. Dalam klausula ini bank juga diberikan kekuasaan untuk melakukan pendebitan langsung dan memotong dari *escrow account* jika debitur wanprestasi dan developer harus melaksanakan kewajiban jaminan membeli kembali agunan rumah subsidi debitur wanprestasi tersebut.
- c. Bentuk-bentuk tindakan atau tanggung jawab *Buy Back Guarantee* oleh developer yang dapat diterima dan disepakati antara bank pelaksana dan developer menurut hemat penulis juga penting ditegaskan dalam

klausula jaminan *Buy Back Guarantee* seperti misalnya, pelaksanaan *Buy Back Guarantee* oleh developer dilakukan dengan cara mengambil alih utang debitur (mengangsur setiap bulan), membeli kembali barang/benda jaminan dan melunasi utang debitur, membeli kembali barang/benda jaminan kemudian menjual lagi kepada *user* yang baru, atau mencari pihak ketiga (*user baru*) selaku pembeli sehingga utang debitur lunas dan kemudian dibuat lagi perjanjian kredit yang baru.

- d. Menegaskan bahwa pelaksanaan *Buy Back Guarantee* harus diikuti dengan penandatanganan Akta Subrogasi atau Akta Cessie, sehingga tidak terjadi permasalahan atau kerugian antara pihak bank dan developer dikemudian hari karena konsekuensi hukum penerapan Akta Subrogasi dengan Akta Cessie jelas berbeda.
4. Membuat Akta *Buy Back Guarantee* secara Akta Otentik
- Secara umum bank pelaksana KPR Sejahtera hanya mengikat developer untuk memberikan dan melaksanakan *Buy Back Guarantee* di dalam klausula PKS Pembiayaan KPR Sejahtera, dan PKS tersebut dibuat secara di bawah tangan. *Buy Back Guarantee* sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah yang dipergunakan sebelum terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dalam suatu Perjanjian KPR Sejahtera menjadi salah penjaminan yang penting apabila debitur atau developer wanprestasi, sehingga *Buy Back Guarantee* memiliki urgensi dibuat dalam suatu akta otentik dimana memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dihadapan hukum. Akta *Buy Back Guarantee* yang dibuat oleh

developer dihadapan notaris untuk menjamin pembelian kembali agunan rumah debitur yang wanprestasi, sebaiknya juga diketahui, disetujui, dan turut ditandatangani oleh debitur walaupun debitur tidak termasuk pihak dalam akta tersebut. Hal ini dimaksudkan untuk mengikat debitur dan menghindari alasan penolakan atau perlawanan dari debitur untuk dilaksanakannya *Buy Back Guarantee*.

Suatu akta otentik mempunyai suatu kekuatan pembuktian sempurna, artinya apabila suatu pihak mengajukan suatu akta resmi, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu sungguh-sungguh telah terjadi. Akta otentik mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian :²⁴

- a. Kekuatan pembuktian formil, membuktikan pada para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.
- b. Kekuatan pembuktian materiil, membuktikan antara para pihak, bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta terjadi.
- c. Kekuatan mengikat, membuktikan antara pihak dan pihak ketiga, bahwa tanggal tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai/pejabat umum atau pencatat akta.

5. Penyempurnaan Klausula Wanprestasi dalam Perjanjian Kerjasama Pembiayaan KPR Sejahtera dan Perjanjian KPR Sejahtera

Klausula wanprestasi baik dalam PKS Pembiayaan KPR Sejahtera maupun dalam Perjanjian KPR Sejahtera, penting untuk

disempurnakan dengan pengaturan pelaksanaan Akta *Buy Back Guarantee* sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah, baik kondisi wanprestasi debitur (diatur dalam Perjanjian KPR Sejahtera) dan kondisi wanprestasi developer (diatur dalam PKS Pembiayaan KPR Sejahtera). Pengaturan pelaksanaan instrumen Akta *Buy Back Guarantee* dalam klausula wanprestasi perjanjian-perjanjian tersebut penting untuk dicantumkan dan ditegaskan untuk memperkuat kedudukan dan eksistensi Akta *Buy Back Guarantee*. Sebagaimana penulis lihat dalam dokumen PKS Pembiayaan KPR Sejahtera dan Perjanjian KPR Sejahtera Rumah Sejahtera, penulis tidak menemukan penegasan pembuatan serta pelaksanaan Akta *Buy Back Guarantee* sebagai jaminan apabila debitur dan/atau developer wanprestasi, seperti persetujuan pendebitan *escrow account* developer jika debitur wanprestasi, moratorium Kerjasama Pembiayaan KPR Sejahtera, pengosongan agunan secara sukarela oleh debitur, pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sampai dengan perhitungan pengembalian dana debitur jika dilakukan *buy back* oleh developer.

Sebagai tambahan, pencantuman klausula *Buy Back Guarantee* dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menurut hemat penulis juga perlu untuk dicantumkan sebagai penegasan jaminan membeli kembali rumah sejahtera oleh developer apabila debitur wanprestasi menurut Perjanjian KPR Sejahtera. Sehingga, baik Perjanjian Kredit Sejahtera maupun PPJB mempunyai kaitan satu sama lain untuk memperkuat kedudukan dan keberadaan Akta *Buy Back Guarantee*.

²⁴ Nawawi Arman, *Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Sempurna*, (Jakarta : Media Ilmu, 2011), hlm.12.

6. *Buy Back Guarantee* Dilaksanakan dengan Membuat Akta Subrogasi

Subrogasi adalah pengalihan kreditur kepada pihak ketiga/ penjamin yang telah melakukan pembayaran atas utang debitur sehingga pihak ketiga tersebut menggantikan kedudukan sebagai debitur, dengan demikian segala hak dan kewajiban debitur beralih padanya, sehingga subrogasi dapat dilakukan oleh pihak ketiga untuk menghindari terjadinya eksekusi terhadap benda jaminan milik pihak ketiga sebagai akibat dari debitur wanprestasi, dengan cara membayar lunas hutang-hutang debitur sehingga jaminan yang melekat pada benda tersebut hapus karena karena hapusnya hutang piutang. Pelunasan tersebut bukan melunasi atas nama debitur melainkan atas nama sendiri/penjamin/pihak ketiga, maka di sini pihak ketiga akan menggantikan kreditur lama sebagai kreditur baru.²⁵

Dalam pelaksanaan *Buy Back Guarantee* seharusnya diikuti dengan penandatanganan Akta Subrogasi, sehingga dengan akta tersebut hak dan kewajiban beralih kepada developer. Dengan adanya Akta Subrogasi maka developer wajib untuk melakukan pelunasan sejumlah uang yang terhutang terkait pokok, bunga, tunggakan, dan denda yang timbul berdasarkan Perjanjian KPR Sejahtera, sehingga bank berkewajiban untuk mengalihkan semua hak dan kewajibannya atas proyek jaminan tersebut kepada developer. Akibat hukum dibuatnya Akta Subrogasi, developer mempunyai hak secara hukum untuk menggantikan posisi bank dengan melaksanakan semua kewenangan bank atas kepemilikan

rumah jaminan KPR Sejahtera. Pelaksanaan Akta Subrogasi mempunyai kekuatan hukum eksekutorial dan memiliki kepastian hukum.

7. Adanya Surat Pernyataan dan Kuasa Menjual Agunan dari Debitur dalam Pelaksanaan *Perjanjian Buy Back Guarantee* antara Bank dengan Developer

Sebagai upaya dan solusi tambahan untuk mengikat debitur dan developer dalam pelaksanaan *Perjanjian Buy Back Guarantee*, meskipun di dalam Perjanjian KPR Sejahtera telah disempurnakan dengan mencantumkan klausula penyelesaian utang debitur melalui instrumen *Buy Back Guarantee* dan juga telah dilakukan pembuatan Akta *Buy Back Guarantee*, namun demikian debitur harus tetap dibuatkan Surat Pernyataan bahwa apabila debitur macet/ wanprestasi maka debitur setuju untuk jaminan rumah sejahteranya diambil alih/ dibeli kembali oleh developer, bersedia dengan sukarela melakukan pengosongan rumah subsidi, dan dilakukan perhitungan-perhitungan dana yang telah dibayarkan, seperti uang muka dan pembayaran pokok utang yang dibayarkan kepada bank pelaksana sampai terjadinya wanprestasi.

Selain menandatangani Perjanjian KPR Sejahtera berikut akta-akta *accessoir*-nya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dan Surat Pernyataan tersebut di atas, maka debitur juga perlu dimintakan Surat Kuasa Menjual Agunan rumah sejahtera kepada bank untuk menjual objek agunan tersebut apabila debitur wanprestasi baik terkait pelaksanaan *Buy Back Guarantee* maupun dengan instrumen lainnya. Surat Kuasa Menjual ini sebaiknya dibuat dalam akta notaris/otentik sehingga memiliki

²⁵ Cesari Harnindya Mukti, *Tesis : Kekuatan Hukum Akta Subrogasi pada Proses Buy Back Guarantee oleh Developer*, (Malang : Magister Kenotriatan Universitas Brawijaya, 2017), hlm. 86.

kekuatan pembuktian yang sempurna dan bersifat khusus. Surat Kuasa Menjual Agunan ini diharapkan dapat dipergunakan bank pelaksana untuk menjual agunan rumah sejahtera debitur setelah selesai proses baliknama namun belum dilakukan pengikatan secara Hak Tanggungan, baik dalam kondisi wanprestasi debitur dan/atau wanprestasi developer karena tidak dapat melaksanakan *Buy Back Guarantee*.

8. Restrukturisasi Kredit sebagai Upaya Perbaikan Kredit

Restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya yang diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.11/POJK.03/2015. Program restrukturisasi kredit akan memberikan pembayaran hutang dengan syarat yang lebih lunak atau lebih ringan dibandingkan dengan syarat pembayaran hutang sebelum dilakukannya proses restrukturisasi hutang sehingga dapat memperbaiki posisi keuangan debitur.²⁶

Disamping itu debitur dapat menjalankan usahanya kembali dan tidak akan kehilangan agunan yang diserahkan kepada bank, sedangkan keuntungan bagi bank adalah penyelesaian kredit bermasalah akan membutuhkan waktu yang cukup singkat dibandingkan dengan upaya pelaksanaan *Buy Back Guarantee* atau eksekusi agunan melalui lelang yang membutuhkan waktu yang panjang, sehingga akan mempengaruhi tingkat kesehatan bank karena NPL akan cenderung turun dan tidak membutuhkan biaya yang besar sebagaimana layaknya dalam proses

penyelesaian kredit bermasalah yang dihadapi oleh bank.

Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut :²⁷

- a. debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit; dan
- b. debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi.

Bank tidak boleh melakukan restrukturisasi tanpa dasar yang jelas, artinya bank tidak boleh melakukan restrukturisasi semata-mata hanya untuk menahan *Non Performing Loan* (NPL) agar neraca kredit tetap terlihat baik setiap bulanya sementara nasabah sudah benar-benar tidak memiliki kemampuan dalam membayar angsurannya. Apabila hal ini dilakukan maka akan berdampak buruk kepada kesehatan bank tersebut karena cepat atau lambat, kredit bermasalah tersebut akan terus bertambah, sehingga bank dapat mengalami kerugian yang semakin besar.

9. Upaya Hukum terhadap Penyelesaian Sengketa terkait Pelaksanaan Perjanjian *Buy Back Guarantee*

Dalam Perjanjian *Buy Back Guarantee* terdapat klausul yang mengatur masalah penyelesaian perselisihan maka para pihak sepakat menyelesaikan melalui jalur musyawarah dan mufakat. Apabila jalan musyawarah dan mufakat tidak dapat menyelesaikan perselisihan maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui pengadilan.

Langkah yang pertama harus ditempuh pihak bank adalah

²⁶ Darmadji T. dan Hendy M. Fakhruddin, *Pasar Modal di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2001), h. 69

²⁷ Pasal 53 Peraturan OJK Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualias Aset Bank Umum.

melakukan musyawarah dan mufakat, langkah ini yang harus diprioritaskan apabila terjadi sengketa antara bank dan developer sebagaimana termuat dalam klausula penyelesaian sengketa pada PKS Pembiayaan KPR Sejahtera. Langkah penyelesaian musyawarah dan mufakat diambil sebagai langkah utama agar kerjasama tetap dapat berjalan atau pulih kembali dengan segera, tanpa harus menunggu putusan pengadilan yang sangat memakan waktu dan pastinya akan merugikan kinerja bank dan developer. Apabila langkah musyawarah dan mufakat tidak berhasil, maka dapat ditempuh jalur pengadilan, tentu saja prosedur ini akan lebih lama dan panjang karena harus melalui proses gugat menggugat dan dapat melalui beberapa tingkatan peradilan.

KESIMPULAN

1. Kekuatan hukum Perjanjian *Buy Back Guarantee* sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah pada pembiayaan KPR Sejahtera yaitu Perjanjian *Buy Back Guarantee* dalam sistem hukum jaminan tidak berbeda halnya dengan akta-akta notariil lainnya yang digunakan pada lembaga penjaminan. Namun Perjanjian *Buy Back Guarantee* tidak memiliki kekuatan ekeutorial sehingga itikad baik (*good faith*) para pihak untuk melaksanakan isi atau klausula akta sangat menentukan maksud diadakannya lembaga penjaminan tersebut sebagai alternatif penjaminan. Perjanjian *Buy Back Guarantee* berfungsi sebagai perjanjian ikutan/pelengkap (*accessoir*) dari perjanjian kredit. Praktik perbankan pada umumnya, Perjanjian *Buy Back Guarantee* hanya diatur dalam klausula Perjanjian Kerjasama (PKS) Pembiayaan KPR Sejahtera antara bank pelaksana dengan developer dan masih memiliki kelemahan dan kendala dalam pelaksanaannya.
2. Pelaksanaan/eksekusi *Buy Back Guarantee* secara ideal/ sesuai perjanjian yaitu ketika debitur lalai melakukan kewajibannya atau wanprestasi, maka bank akan meminta pelaksanaan Perjanjian *Buy Back Guarantee* kepada developer. Sejak surat pemberitahuan/ peringatan bank kepada developer, maka developer wajib membayar seluruh kewajiban pembayaran konsumen, tanpa syarat apapun juga. Bersama dengan penyelesaian *Buy Back Guarantee* oleh developer kepada bank, kedua belah pihak membuat dan menandatangani Perjanjian Subrogasi secara Notariil
2. Hal-hal yang menjadi kendala dalam pelaksanaan Perjanjian *Buy Back Guarantee* sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah pada pembiayaan KPR Sejahtera yaitu kendala yang berasal dari sisi developer dan dari sisi debitur dan bank. Kendala dari sisi developer diantaranya yaitu : ketersediaan dana developer, developer kesulitan untuk mengosongkan agunan rumah, dan adanya itikad tidak baik dari developer itu sendiri. Sedangkan kendala dari sisi debitur dan bank pelaksana diantaranya yaitu : Perjanjian *Buy Back Guarantee* yang tidak mengikat debitur sehingga terjadinya penolakan/penolakan dari debitur atas pelaksanaan *Buy Back Guarantee* oleh developer dan adanya permintaan restrukturisasi kredit oleh debitur sehingga Perjanjian *Buy Back Guarantee* tidak dapat dilaksanakan selama Perjanjian Restrukturisasi Kredit dapat dilaksanakan oleh debitur.
3. Upaya-upaya dan solusi yang dapat dilakukan oleh bank dan *developer* terkait kendala-kendala dalam pelaksanaan Perjanjian *Buy Back Guarantee* pada pembiayaan KPR

Sejahtera adalah sebagai berikut :

- a. Tersediannya dana retensi yang memadai di rekening developer untuk pelaksanaan *Buy Back Guarantee*;
- b. Moratorium pembiayaan rumah sejahtera oleh bank pelaksana;
- c. Penyempurnaan klausula *Buy Back Guarantee* dalam Perjanjian Kerjasama (PKS) Pembiayaan KPR Sejahtera;
- d. Membuat Akta *Buy Back Guarantee* secara akta otentik;
- e. Penyempurnaan klausula wanprestasi dalam Perjanjian Kerjasama (PKS) Pembiayaan KPR Sejahtera dan Perjanjian KPR Sejahtera,
- f. Perjanjian *Buy Back Guarantee* dilaksanakan dengan membuat Akta Subrogasi;
- g. Adanya Surat Pernyataan dan Kuasa Menjual Agunan dari debitur dalam pelaksanaan Perjanjian *Buy Back Guarantee* antara bank dengan developer.
- h. Restrukturisasi kredit sebagai upaya perbaikan kredit;
- i. Upaya hukum terhadap penyelesaian sengketa terkait pelaksanaan Perjanjian *Buy Back Guarantee*.

SARAN

1. Karena Perjanjian *Buy Back Guarantee* memiliki banyak kelemahan dibandingkan dengan penjaminan lainnya, maka disarankan kepada developer wajib mengedepankan itikad baik (*good faith*) sebagai penjamin untuk melaksanakan sesuai maksud diadakannya perjanjian penjaminan, yaitu sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah atau kredit macet secara cepat. Perjanjian *Buy Back Guarantee* harus disempurnakan dan diperkuat kembali sebagai alternatif lembaga penjaminan bagi bank pelaksana, meskipun hanya berlaku

- sampai dengan Sertifikat Hak Tanggungan terbit.
2. Disarankan kepada bank pelaksana dan developer untuk memastikan Perjanjian *Buy Back Guarantee* dibuat dengan akta notaris tersendiri/khusus sebagai perjanjian ikutan (*accessoir*) dari Perjanjian KPR Sejahtera, serta dipastikan debitur turut menyetujui dan terikat dengan Perjanjian *Buy Back Guarantee* yang dibuat oleh developer selaku penjamin.
3. Disarankan kepada bank pelaksana dan developer untuk memberikan pemahaman, mengedukasi, dan menjelaskan kepada debitur mengenai konsekuensi pelaksanaan Perjanjian *Buy Back Guarantee* jika debitur wanprestasi serta dimintakan surat pernyataan khusus dan kuasa menjual agunan dari debitur sebagai wujud persetujuan dan pengikatan diri debitur terhadap pelaksanaan *Buy Back Guarantee* dikemudian hari, sehingga tidak terjadi perlawanan dari debitur dan/atau debitur secara sukarela mengosongkan agunan rumah sejahtera.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Arman, Nawawi. 2011. *Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Sempurna*. Jakarta : Media Ilmu.
- Kuncoro, NM Wahyu. 2015. *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*. Jakarta : Raih Asa Sukses.
- Subekti. 1979. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : PT Intermedia.
- Suharnoko dan Hartati, Endah. 2005. *Doktrin Subrogasi, Novasi Dan Cessie (Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Nieuw Nederlands Burgelijk Wetboek, Code Civil Perancis dan Common Law)*, Jakarta : Prenada Media Group.

T., Darmadji dan Fakhrudin, Hendy M. 2001. *Pasar Modal di Indonesia*. Jakarta : Salemba Empat.

Usanti, Trisadini Prasastinah dan Nurwahjuni. 2014. *Model Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Surabaya : Revka Pertra Media.

Karya Ilmiah dan Jurnal

Kharisma, Dona Budi. 2015. *Buy Back Guarantee dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer di Indonesia*. *Privat Law*. Vol. III No. 2.

Mukti, Cesari Harnindya. 2017. Tesis : *Kekuatan Hukum Akta Subrogasi pada Proses Buy Back Guarantee oleh Developer*. Malang : Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya.

Nadjamuddin, Ariadin. 2012. *Aspek Hukum Buy Back Guarantee dan Implikasinya bagi Lembaga Perbankan*. *Jurnal Penelitian Hukum*. Volume 1 Nomor 3.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang- Undang Hukum Perdata Republik Indonesia.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik

Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualias Aset Bank Umum.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease* 2019.

Perjanjian

Perjanjian Kerjasama Operasional antara Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia dengan Bank Pelaksana tentang Penyaluran Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera/ Rumah Sejahtera Syariah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Perjanjian Kerjasama Penyediaan Fasilitas KPR Sejahtera Bank BNI dan BTN dengan PT Mitra Aira Lestari tahun 2019.

Perjanjian KPR Sejahtera KPR Sejahtera Bank BTN tahun 2021.