

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan jumlah penduduk di Indonesia biasanya jauh melebihi tingkat persediaan akan perumahan, dengan semakin padatnya populasi dan tingkat pertumbuhan penduduk yang cepat, kebutuhan terhadap tempat tinggal juga akan semakin bertambah.<sup>1</sup> Sehingga menjadi peluang usaha bagi perusahaan yang bergerak dibidang properti (Pengembang) untuk membangun rumah dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat.

Permasalahan yang dihadapi masyarakat untuk mendapatkan rumah tidaklah mudah karena membutuhkan dana yang relatif besar. Oleh karena itu membeli rumah dengan kredit menjadi salah satu pilihan yang tepat bagi masyarakat untuk segera mendapatkan rumah idaman. Namun, membeli rumah secara kredit membutuhkan kedisiplinan mengangsur sehingga banyak yang harus diperhitungkan.<sup>2</sup> Mengingat pentingnya dana kredit untuk mendapatkan rumah, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapatkan perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.<sup>3</sup>

Sebagai upaya untuk mewujudkan kesejahteraan bagi rakyat maka diperlukan suatu cara untuk memudahkan masyarakat dalam rangka memenuhi kebutuhan akan rumah. Untuk itu Bank sebagai lembaga keuangan berupaya untuk

---

<sup>1</sup> H. Budi Untung, *Cerdas Investasi Properti*, (Yogyakarta: Andi, 2017), Hal. 6.

<sup>2</sup> *Ibid.*, Hal. 74.

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), Hal. 94.

membantu masyarakat dengan memberikan pinjaman berupa pemberian kredit. Saat ini pemberian kredit oleh Bank untuk pemilikan rumah diwujudkan dalam bentuk kerjasama dengan pihak Pengembang.

Bentuk kerjasama tersebut dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Dengan Jaminan Untuk Membeli Kembali antara Bank dengan Pengembang (selanjutnya disebut Perjanjian Fasilitas KPR). Oleh karena itu untuk para konsumen atau Debitur yang akan membeli rumah kepada Pengembang, dapat menggunakan fasilitas KPR tersebut dengan memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Bank dan Pengembang.

Untuk mendukung program pemberian Fasilitas KPR, Bank Indonesia mengeluarkan Surat Edaran Bank Indonesia nomor 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013 (SEBI) perihal Penetapan Manajemen Resiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor Juncto Peraturan Bank Indonesia nomor 20/8/PBI/2018 tanggal 1 Agustus 2018 (PBI) perihal *Rasio Loan To Value* untuk Kredit Properti, *Rasio Financing To value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

Sebelum berlakunya SEBI dan PBI yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, Pemberian Fasilitas KPR dapat diberikan untuk rumah yang sudah berdiri bangunan (selanjutnya disebut rumah *ready stock*) dan rumah yang belum berdiri bangunan (selanjutnya disebut rumah *indent*), dengan skema pembayaran yang sama, yaitu Bank akan melakukan pelunasan pembelian rumah sebesar 100% kepada

Pengembang, setelah Perjanjian Kredit, Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Kuasa serta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ditandatangani oleh para pihak.

Setelah berlakunya SEBI dan PBI yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, pemberian Fasilitas KPR terbagi menjadi :

1. Rumah *ready stock* dengan kondisi sertifikat sudah pecah perunit, kemudian dilanjutkan dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), proses selanjutnya Bank akan melakukan pelunasan pembelian rumah sebesar 100% kepada Pengembang.
2. Rumah *indent* dengan kondisi sertifikat belum pecah perunit (sertipikat masih induk atas nama Pengembang), sehingga belum dapat dilakukan penandatanganan AJB dan APHT, proses selanjutnya Bank akan melakukan pelunasan pembelian rumah sesuai dengan tahap-tahap progres penyelesaian pembangunan rumah dan sertifikat sesuai yang telah diatur dalam Perjanjian Fasilitas KPR berdasarkan SEBI dan PBI. Dengan kata lain Perjanjian Fasilitas KPR rumah Indent tersebut tanpa adanya suatu aset Debitur yang dijaminan dalam perjanjian kredit.

Kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh Bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya Bank harus melaksanakan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip yang sehat. Jaminan kredit atau pembiayaan adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014), Hal 43.

Jaminan kredit adalah agunan merupakan sarana perlindungan bagi keamanan Bank, yaitu kepastian atas pelunasan hutang Debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh Debitur atau oleh penjamin Debitur.<sup>5</sup> Walaupun demikian Bank untuk memperoleh keyakinan tentang itikad baik, kemampuan dan kesanggupan Debitur untuk melunasi kreditnya kepada Bank harus melakukan penilaian-penilaian terhadap beberapa unsur yang terdiri dari watak, kemampuan, modal, prospek usaha dan jaminan. Unsur pemberian kredit tersebut sering disebut juga dengan 5 C (*the 5C's of Credit*) harus dinilai oleh Bank untuk mengetahui kelayakannya.<sup>6</sup>

Selain itu Bank dalam menjalankan kegiatan usaha baik dalam penghimpunan terutama dalam penyaluran dana kepada masyarakat harus sangat berhati-hati. Tujuan dilakukannya prinsip kehati-hatian ini agar Bank selalu dalam keadaan sehat menjalankan usahanya dengan baik dan mematuhi ketentuan-ketentuan dan norma-norma hukum yang berlaku di dunia perbankan. Prinsip kehati-hatian tertera dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 atas Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang menyatakan:

Pasal 2 :

“Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”.

Lebih lanjut Pasal 29 ayat (2) :

“Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuidasi, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha Bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha dengan prinsip kehati-hatian”.

---

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit.* Hal. 13.

<sup>6</sup> H. Budi Untung, *Analisis Kredit Perbankan Tinjauan Secara Legal*, (Yogyakarta: Andi, 2011), Hal. 5.

Bank menjalankan prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan Perjanjian Fasilitas KPR yaitu dengan cara memberikan fasilitas kredit kepada Debitur untuk digunakan sebagai pembayaran atas pembelian rumah, salah satu syaratnya Debitur diwajibkan memberikan jaminan berupa sertipikat tanah atas rumah tersebut kepada Bank yang kemudian dibebankan Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah (selanjutnya disebut “UUHT”), maka ketentuan hipotek diberlakukan bagi tanah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan yang dibebani tanggungan atau jaminan utang. Pada dasarnya eksekusi hipotek dan hak tanggungan dapat dilakukan di luar campur tangan pengadilan. Di samping itu, UUHT memperbolehkan penjualan dibawah tangan tanpa melalui kantor lelang, atas dasar kesepakatan antara Kreditor dan Debitur, apabila melalui penjualan di bawah tangan ini dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan kedua belah pihak.<sup>7</sup>

Pada kenyataannya, sertipikat yang diperjanjikan untuk dijadikan sebagai jaminan belum siap, karena sertipikat belum pecah perunit atau masih induk. Sehingga dalam proses pemberian KPR kepada Debitur, Bank hanya berdasarkan

---

<sup>7</sup> Suharnoko, “*Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus Edisi Kedua*”, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2004), Hal. 32.

perjanjian kredit (PK) dan Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Kuasa (PPJK), dilengkapi dengan dokumen Surat Pemesanan Rumah (SPR), Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) serta Surat Keterangan (Covernote) dari Pengembang terkait jangka waktu progres penyelesaian pemecahan sertifikat perunit.

Untuk memitigasi resiko, maka dalam Perjanjian Fasilitas Kredit antara Bank dengan Pengembang dicantumkan suatu janji dari Pengembang untuk membeli kembali jaminan apabila fasilitas KPR yang diberikan Bank Kepada Debitur tidak lancar pembayarannya atau kredit macet, Jaminan untuk membeli kembali tersebut dikenal dengan istilah jaminan *Buyback Guarantee*.

Jaminan *Buyback Guarantee* adalah jaminan dalam Perjanjian Fasilitas KPR antara Bank dengan Pengembang, dimana pihak Pengembang harus membayar kewajiban pembayaran angsuran kredit Debitur atau konsumen yang mendapatkan fasilitas KPR dari Bank, apabila Debitur dikualifikasikan dalam kondisi tidak lancar pembayarannya atau dinyatakan sebagai wanprestasi, yaitu dengan penyelesaian total *outstanding* kredit Debitur oleh Pengembang dengan konsekuensi pemindahan semua hak Bank seperti yang tertera pada akta Perjanjian Kredit dan pemindahan jaminan kepada Pengembang sebagai Kreditur baru.<sup>8</sup>

Manfaat atau tujuan *Buyback Guarantee* bagi Bank adalah, Bank dapat mengurangi resiko kredit macet, sehingga Bank berada diposisi yang aman sebagai penerima jaminan dari Pengembang. Hal ini dikarenakan yang diterima oleh Bank

---

<sup>8</sup> Retno Wahyurini Dominika dan Endang Sri Kawuryan, “Perjanjian Beli Kembali Antara Pengembang dan Bank Dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet”, *Jurnal Transparansi Hukum*, Volume 1 No. 1, Januari 2018, Hal. 57-58.

dapat mengcover nilai kredit yang disalurkan kepada Debitur, karena pihak Pengembang mengikutsertakan *assetnya* yang dijaminkan kepada pihak Bank.<sup>9</sup>

*Buyback Guarantee* sebagai jaminan dari Pengembang berlaku sampai dengan pecahan sertifikat perunit telah terbit yang kemudian dilanjutkan dengan penandatanganan AJB dan APHT. Pengembang bertanggung jawab sebagai penjamin atas pembayaran seluruh jumlah yang terutang oleh Debitur kepada Bank, baik berupa utang pokok, bunga dan denda yang berjalan. Pengembang wajib melaksanakan jaminan *Buyback Guarantee* kepada Bank sesuai dengan Perjanjian Fasilitas KPR apabila telah terjadi sebab dibawah ini :

1. Debitur telah melalaikan kewajiban kepada Bank untuk membayar angsuran fasilitas KPR sebanyak 3 kali berturut-turut dan untuk setiap bulan keterlambatan dibuktikan dengan Surat Peringatan tertulis yang dikirimkan oleh Bank kepada Debitur serta tembusannya disampaikan Bank kepada Pengembang, dan ;
2. Fasilitas KPR yang telah diberikan kepada Debitur tidak dijaminkan dengan properti dan/atau sertifikat karena akibat/alasan yang disebabkan oleh Pengembang menjadi tidak dapat dibebankan Hak Tanggungan; dan/atau
3. Pembangunan unit rumah belum selesai.

*Buyback Guarantee* tidak diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUHPerdata”). Kehendak bekerja sama yang muncul diantara para pihak, sebenarnya merupakan penjelmaan dari itikad baik yang sejak

---

<sup>9</sup> Hassanain Haykal, “Penerapan Klausula *Buyback Agreement* Dalam Perjanjian Pemasaran Rumah berdasarkan Sistem Kredit Pemilikan Rumah”, (Bandung : Program Pasca Sarjana Universitas Katolik Parahyangan, 2004, hal 111.

awal memang dijadikan titik tolak, agar apa yang diharapkan masing-masing segera diperoleh sesuai perhitungan yang proposional.<sup>10</sup>

Jelas kiranya bahwa itikad baik sebagai suatu prinsip, mulai dari proses awal, sangat diperlukan untuk terbentuknya sebuah perjanjian yang pada akhirnya menghasilkan perikatan. Lahirnya perjanjian *Buyback Guarantee* merupakan kebutuhan praktik masyarakat yang berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak sesuai dengan :

“Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

Juncto Pasal 1320 KUHPerdara “untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal”.

Hal tersebut sebagai solusi untuk penyelesaian sengketa diluar pengadilan apabila dikemudian hari Debitur lalai dalam memenuhi kewajibannya atau wanprestasi. Pelaksanaan *Buyback Guarantee* dapat dilaksanakan dengan cara Pengalihan Hak atas Tagihan dan/atau dengan Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Dalam prakteknya hal-hal ini yang menjadi kendala pihak Bank dan Pengembang, sehingga dalam pelaksanaan Perjanjian *Buyback Guarantee* yaitu dengan penandatanganan Akta Pengalihan Hak atas Tagihan dan atau Akta Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan dihadapan Notaris, antara Bank dengan Pengembang tidak dihadiri oleh pihak Debitur atau konsumen. Hal ini juga yang

---

<sup>10</sup> Moch.Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, (Surabaya: Refika Aditama, 2016), Hal. 3.



menjadi kendala bagi Pengembang dalam hal pengambil alihan atau pengosongan objek jaminan yang masih ditempati/ dihuni oleh Debitur atau konsumen.<sup>11</sup>

Dalam prakteknya perjanjian *Buyback Guarantee*, Akta Pengalihan Hak atas Tagihan dan atau Akta Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan dibuat dengan akta Notaris, yang berarti akta otentik. Hal ini menegaskan kewenangan Notaris sebagai pejabat umum, sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut “UUJN”), memberikan pengertian Notaris sebagai berikut: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”.

Adapun kewenangan Notaris sebagaimana dimaksud dalam undang-undang tersebut adalah sebagaimana diamanatkan Pasal 15 ayat (1) UUJN yaitu :

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan undang-undang”.

Dalam membuat sebuah akta, seorang Notaris diharuskan bersikap netral dengan tidak memihak diantara pihak Pengembang, Bank maupun Debitur. Hal ini dikarenakan Notaris merupakan seorang pejabat umum yang aktanya memiliki kekuatan pembuktian hukum yang sempurna sepanjang tidak dapat dibuktikan lain oleh pihak yang menyangkal, sehingga apabila terjadi kekeliruan atau berisikan keterangan tidak benar, hal tersebut dapat mempengaruhi fungsi dari jabatan

---

<sup>11</sup> Hasil wawancara via telepon dengan Legal Manager salah satu Pengembang di Kota Depok, Tanggal 27 Agustus 2020.

Notaris dalam masyarakat yang membutuhkan perlindungan hukum supaya terhindar dari ketidakpastian hukum.

Peran Notaris sangat dibutuhkan karena banyaknya fasilitas kredit yang begitu diminati masyarakat, salah satunya adalah KPR, yang memudahkan masyarakat untuk bisa membeli rumah yang diinginkan dengan membayarkan cicilan beserta bunga setiap bulannya kepada Bank. Keberadaan Notaris dalam hal pembuatan Akta *Buyback Guarantee* dalam KPR ini, tentunya sangat membantu Bank, Pengembang dan masyarakat sebagai pihak Debitur untuk menjamin kepastian hukum atas jaminan yang diberikan kepada Bank hingga kredit yang diberikan dapat dilunasi oleh Debitur.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan mengangkat permasalahan tentang jaminan *Buyback Guarantee* dengan menuangkannya dalam bentuk penulisan hukum dengan judul: **“Implementasi Jaminan Beli Kembali (*Buyback Guarantee*) Dalam Rangka Penyelesaian Kredit Macet”**.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan dari apa yang telah diuraikan dalam Latar Belakang serta Permasalahan yang ditimbulkan dalam praktek Perjanjian *Buyback Guarantee*, maka penulis akan mengemukakan permasalahan sebagai berikut :

- 1.2.1. Bagaimana pelaksanaan Jaminan Beli Kembali (*Buyback Guarantee*) oleh Pengembang dalam hal Debitur cidera janji?
- 1.2.2. Bagaimana peranan Notaris dalam pembuatan Perjanjian sehubungan Jaminan Beli Kembali (*Buyback Guarantee*) dan implementasinya dalam hal Debitur cidera janji?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penulisan ini adalah :

- 1.3.1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan Jaminan Beli Kembali (*Buyback Guarantee*) oleh Pengembang dalam hal Debitur cidera janji.
- 1.3.2. Untuk mengetahui dan menganalisis peranan Notaris dalam pembuatan Perjanjian sehubungan Jaminan Beli Kembali (*Buyback Guarantee*) dan implementasinya dalam hal Debitur cidera janji.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

Manfaat dalam meneliti tentang Implementasi Jaminan Beli Kembali (*Buyback Guarantee*) Dalam Rangka Penyelesaian Kredit Macet diharapkan dapat memberikan manfaat dari dua sisi yaitu :

#### **1.4.1. Manfaat Teoritis**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya, dan hukum Perbankan, hukum Perjanjian serta bidang Notaris pada khususnya.

#### **1.4.2. Manfaat Praktis**

Dengan penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai tambahan acuan bagi para pihak atau praktisi dibidang Perbankan, Pengembang maupun Notaris dalam melaksanakan Jaminan Beli Kembali (*Buyback Guarantee*).

### **1.5. Sistem Penulisan**

Untuk memudahkan memahami penulisan hukum ini, baik bagi penulis dalam melakukan penulisannya maupun bagi pembacanya, maka penulis menyusun

pembahasannya yang terbagi dalam 5 (lima) bab. Setiap bab terbagi lagi dalam beberapa sub bab yang lebih kecil, yaitu sebagai berikut:

Bab I :           Pendahuluan

Dalam bab ini berisi uraian tentang Latar Belakang Masalah yang mendasari pentingnya diadakan penelitian, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian serta Sistematika Penulisan.

Bab II :           Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini berisi uraian yang akan membahas Tinjauan mengenai Perjanjian Pada Umumnya, Subrogasi, Cessie, Novasi, Pemberian Kredit dan Jaminan, Jaminan Beli Kembali (*Buyback Guarantee*) dan Notaris.

Bab III :          Metode Penelitian

Dalam bab ini diuraikan mengenai Metode Penelitian yang akan membahas Metode Penelitian hukum yang digunakan dalam penulisan tesis ini yang mana terdiri dari jenis penelitian, jenis data, Prosedur Perolehan Bahan Penelitian, Pendekatan Yang Digunakan dan Analisis Penelitian.

Bab IV :          Analisa dan Pembahasan Dalam bab ini membahas mengenai sebagaimana rumusan masalah yang ada yaitu tentang Implementasi Perjanjian Beli Kembali (*Buyback Guarantee*) oleh Pengembang dalam hal Debitur cidera janji serta peranan Notaris dalam pelaksanaan Perjanjian *Buyback Guarantee* dan implementasinya dalam hal Debitur cidera janji.

Bab V :           Penutup

Bab ini merupakan Penutup Penelitian yang terdiri dari kesimpulan yang ringkas atas jawaban dari pokok permasalahan dan saran-saran yang praktis atas rumusan masalah yang diangkat pada penelitian ini.

