

STATUS HUKUM PERJANJIAN BELI KEMBALI (*BUY BACK GUARANTEE*)  
YANG DIBERIKAN OLEH DEVELOPER PAILIT KEPADA BANK  
*THE LEGAL STATUS OF THE BUY-BACK GUARANTEE PROVIDED BY THE  
BANKRUPT DEVELOPER TO THE BANK*

Hesti Ning Tyas\*, Sukarmi, Patricia Audrey

Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya  
Jalan M.T. Haryono Nomor 169 Malang 65145, Indonesia

INFO ARTIKEL

**Riwayat Artikel:**

Diterima : 29 Desember 2021

Disetujui : 26 Juni 2022

**Keywords:**

legal status, buy-back guarantee,  
developer, bankrupt

**Kata Kunci:**

status hukum, *buy back  
guarantee*, developer, pailit

**\*) Korespondensi:**

E-mail: [hestias02@gmail.com](mailto:hestias02@gmail.com)

**Abstract:** this study analyzed the contract disputes in the Supreme Court Decision Number 1013K/Pdt.Sus-Pailit/2016 and the legal status of the buy-back guarantee agreement obtained from the bankrupt developer. This study used a normative juridical method with a statutory approach and a conceptual approach. The contract dispute in the Supreme Court Decision Number 1013K/Pdt.Sus-Pailit/2016 related to submitting several claims based on the buy-back guarantee agreement between PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. as a creditor with PT. Rizky Jaya Sentosa Ladang was the developer who was declared bankrupt when the debtor defaulted. The legal status of the buy-back guarantee agreement obtained by the bank from the bankrupt developer remained binding on the parties who have agreed. The contents of the buy-back guarantee agreement remained valid as law for the parties because one of the bankrupt parties was not included in the conditions for the termination of engagements and agreements.

**Abstrak:** kajian ini bertujuan menganalisis sengketa kontrak dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1013K/Pdt.Sus-Pailit/2016 serta status hukum perjanjian *buy back guarantee* yang diperoleh dari developer pailit. Kajian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Sengketa kontrak dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1013K/Pdt.Sus-Pailit/2016 berkaitan dengan pengajuan sejumlah tagihan berdasarkan perjanjian *buy back guarantee* antara PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. selaku kreditur dengan PT. Ladang Rizky Jaya Sentosa selaku developer yang dinyatakan pailit ketika debitur wanprestasi. Status hukum perjanjian *buy back guarantee* yang diperoleh bank dari developer pailit tetap mengikat para pihak yang telah bersepakat. Isi perjanjian *buy back guarantee* tetap berlaku menjadi undang-undang bagi para pihak karena salah satu pihak yang pailit tidak termasuk dalam syarat hapusnya perikatan dan perjanjian.

PENDAHULUAN

Pembelian rumah dari developer dapat dilakukan dengan lunas atau cicilan melalui dua cara yaitu sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dan pembayaran tunai secara bertahap. KPR dilakukan melalui pembiayaan dari bank dengan jangka waktu yang telah disepakati oleh bank dan debitur (Dominika & Kawuryan, 2017). KPR merupakan produk yang ditawarkan

perbankan untuk pembiayaan pembelian rumah baik bangunan rumah yang sudah *ready stock* atau yang masih *indent*. Rumah *ready stock* adalah rumah yang telah berdiri dan siap dihuni oleh pembelinya, sedangkan rumah *indent* adalah rumah yang masih berupa tanah dan belum dibangun oleh developer.

Pihak-pihak yang terlibat dalam KPR yaitu pembeli rumah sebagai debitur, developer

sebagai penjual, serta bank sebagai kreditur yang menyediakan dana untuk pembayaran rumah. Hubungan para pihak dalam transaksi pembelian rumah melalui KPR diawali dengan pembayaran uang muka dari pembeli kepada developer. Ketentuan mengenai besarnya uang muka telah diatur dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 21/13/PBI/2019 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 20/8/PBI/2018 tentang Rasio *Loan to Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor (Putri, 2020). Sisa pembayaran rumah akan disalurkan oleh bank kepada developer melalui sistem KPR yang diambil oleh pembeli rumah sebagai debitur.

Penjualan rumah *indent* saat ini banyak diterapkan dalam bisnis jual beli rumah. Pembeli dapat menerima pembiayaan KPR dari bank untuk melakukan pembelian rumah *indent* kepada developer. Pembelian rumah *indent* dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pembeli dengan developer. Pembeli mengajukan KPR kepada bank sebagai penyedia fasilitas, setelah pengajuan KPR disetujui oleh bank dan pembeli telah memenuhi semua syarat kredit maka penandatanganan perjanjian kredit antara bank sebagai kreditur dan pembeli sebagai debitur dapat dilakukan.

Perjanjian kredit yang dilakukan oleh bank dan pembeli membutuhkan agunan sebagai jaminan kredit. Objek agunan belum dapat dibebani dengan hak tanggungan apabila status tanah yang akan digunakan belum bersertifikat dan masih dalam proses PPJB (Widjaja, Budiono, & Winarno, 2018). Bank memiliki ketentuan internal tersendiri mengenai penjaminan dengan dasar PPJB atas KPR yang akan dibiayai. Bank dapat memberikan fasilitas KPR dengan agunan yang masih PPJB khusus untuk fasilitas KPR *primary* dengan catatan developer penyedia tanah dan bangunan merupakan mitra dari bank yang bersangkutan.

Agunan yang digunakan dalam pembiayaan rumah *indent* yaitu PPJB yang telah ditandatangani oleh pembeli dengan developer. Pembiayaan yang disalurkan oleh bank selaku kreditur kepada debitur selaku penerima kredit pasti mempunyai risiko, tidak terkecuali dengan KPR yang diberikan bank kepada pembeli untuk pembelian rumah *indent*. Risiko kredit adalah

risiko yang terjadi karena adanya kegagalan pemenuhan kewajiban oleh nasabah atau pihak lainnya kepada bank sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati (Ismail, 2011). Risiko kredit secara umum didefinisikan sebagai potensi kegagalan nasabah kredit untuk menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan persetujuan.

Fasilitas KPR yang diberikan bank kepada debitur pasti mempunyai risiko gagal bayar. Risiko gagal bayar diantisipasi oleh bank dengan melakukan pengikatan jaminan pada seluruh fasilitas KPR yang diberikan (Nova, Suhariningsih, & Sugiri, 2020). Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menjelaskan bahwa jaminan merupakan kunci untuk meminimalisir risiko dalam pemberian fasilitas kredit. Pasal 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menyatakan bahwa jaminan dalam penyaluran kredit merupakan upaya untuk memelihara kesehatan dan daya tahan bank.

Perjanjian tambahan diperlukan untuk KPR bangunan *indent* yang tidak dapat dilakukan pengikatan jaminan dengan hak tanggungan karena sertifikat masih berupa sertifikat induk dari developer. Perjanjian tambahan diberikan oleh pihak developer kepada bank. Perjanjian tambahan berisi tentang jaminan developer apabila terjadi wanprestasi atau objek agunan tidak dapat dipasang hak tanggungan karena sertifikat belum terbit dan Akta Jual Beli (AJB) belum dapat dilakukan, serta bangunan rumah tidak terbangun dalam jangka waktu yang telah ditentukan (Kharisma, 2015). Developer menjamin akan melakukan pembelian kembali atas objek agunan yang dibiayai oleh bank. Perjanjian tambahan yang telah dijelaskan sebelumnya disebut sebagai perjanjian beli kembali atau biasa dikenal dengan istilah *buy back guarantee*.

Perjanjian *buy back guarantee* dilakukan sebagai upaya mitigasi sekaligus jaminan karena objek KPR belum dapat dilakukan pemasangan jaminan secara sempurna. Permasalahan timbul ketika developer mengalami pailit saat rumah yang dibiayai bank belum jadi secara utuh sehingga AJB antara pembeli dan developer belum dilakukan karena sertifikat belum terpecah dan masih induk. Hal ini berarti bahwa hak milik ada pada developer sehingga menjadi bagian dari budel pailit. Kasus seperti ini dapat terjadi di lapangan salah satu diantaranya dialami oleh

PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. dengan PT. Ladang Rizky Jaya Sentosa (PT LRJS).

Bank Mandiri sebagai pemegang jaminan perjanjian *buy back guarantee* mengalami kesulitan penagihan terhadap PT LRJS sebagai developer. PT LRJS merupakan pengembang yang memiliki perjanjian kerjasama dengan Bank Mandiri terkait fasilitas KPR kepada masyarakat yang akan membeli unit satuan rumah di lokasi proyek yang dibangun dan dikelola oleh pengembang. PT LRJS dalam perjalanan kerjasama tersebut diumumkan pailit dengan kondisi masih terdapat debitur KPR yang belum menandatangani AJB dengan bank sehingga pengikatan jaminan KPR belum dapat dilakukan secara sempurna. Developer wajib melaksanakan *buy back guarantee* sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian kerjasama yang telah dibuat (Hartono, 2016). *Buy back guarantee* tentu tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya karena developer telah dinyatakan pailit.

Bank selaku pemberi fasilitas kredit kepada debitur adalah pihak yang paling dirugikan. Bank tidak dapat melakukan pengikatan jaminan KPR secara sempurna karena AJB belum dapat dilaksanakan, di sisi lain bank juga tidak dapat melakukan eksekusi perjanjian *buy back guarantee* yang telah disepakati dengan developer karena telah dinyatakan pailit. Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan sebelumnya kajian ini membahas beberapa rumusan masalah yaitu sengketa kontrak dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1013K/Pdt.Sus-Pailit/2016 serta status hukum perjanjian *buy back guarantee* yang diperoleh dari developer pailit.

## METODE

Kajian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Kajian hukum dilakukan dengan menganalisis situasi faktual dan menerapkan doktrin-doktrin hukum yang telah terbentuk (Marzuki, 2005). Kajian yuridis normatif dilakukan dengan menganalisis hukum sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi perilaku setiap orang. Kajian yuridis normatif dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, identifikasi, atau ilustrasi terkait isu hukum *buy back guarantee* yang dikeluarkan oleh developer pailit. Sumber

data yang digunakan dalam kajian ini meliputi bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, sedangkan bahan hukum sekunder berupa buku atau artikel dari jurnal. Data dalam kajian ini dianalisis menggunakan teknik deskriptif yang dilakukan dengan mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep hukum, serta norma hukum.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Sengketa Kontrak dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1013K/Pdt.Sus-Pailit/2016

Perikatan tidak dapat disamakan dengan perjanjian karena perikatan bersifat abstrak sedangkan perjanjian bersifat konkrit. Perikatan merupakan hubungan hukum antara dua orang atau lebih dalam lingkup harta kekayaan dengan melibatkan pihak yang berhak atas prestasi serta pihak lain yang wajib memenuhi suatu prestasi (Nadjamuddin, 2012). Perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang sehingga perikatan lebih luas daripada perjanjian. Perikatan merupakan suatu pengertian hukum yang tidak berwujud, sedangkan perjanjian merupakan perwujudan tertulis dari perikatan.

Perjanjian terdiri atas beberapa unsur yaitu unsur esensialia, naturalia, dan aksidentalialia. Unsur esensialia merupakan unsur yang wajib ada dalam setiap perjanjian. Unsur naturalia adalah unsur yang diatur oleh undang-undang apabila tidak tercantum dalam suatu perjanjian. Unsur aksidentalialia merupakan unsur tambahan yang diatur dalam perjanjian karena tidak diatur oleh undang-undang. Objek perikatan sebagai prestasi dari suatu perjanjian menjadi kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur. Prestasi atau kewajiban dari suatu perjanjian yang tidak terpenuhi disebut sebagai wanprestasi. Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menjelaskan bahwa isi perikatan atau prestasi meliputi tiga hal yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

Perjanjian *buy back guarantee* merupakan perjanjian yang sebelumnya tidak dikenal dalam sistem hukum jaminan di Indonesia baik dalam KUH Perdata, peraturan perundang-undangan, atau aturan normatif lainnya. Perjanjian *buy back guarantee* berisi kewajiban dari penjamin baik perorangan atau badan hukum untuk membeli kembali objek jaminan yang menjadi pokok

perikatan antara debitur dan kreditur. Penjamin harus melakukan pelunasan utang dengan membeli kembali objek jaminan dari kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi (Kharisma, 2015). Perjanjian *buy back guarantee* dituangkan dalam bentuk akta yang ditandatangani oleh para pihak ketika akad perjanjian kredit ditandatangani oleh debitur dan kreditur. Penjamin dalam perjanjian *buy back guarantee* bukan sebagai penjamin utang debitur tetapi sebagai penjamin pembelian kembali barang yang dibiayai oleh kreditur.

Perjanjian *buy back guarantee* banyak dilakukan dalam praktik KPR dengan developer sebagai penjamin serta bank sebagai penyedia dana bagi debitur. Perjanjian *buy back guarantee* jika ditinjau dari bentuk dan isi akta hampir sama dengan perjanjian penanggungan (*borgtocht*). Pasal 1820 KUH Perdata menjelaskan bahwa penanggungan merupakan suatu persetujuan yang dibuat oleh pihak ketiga untuk bertanggung jawab atas kepentingan debitur apabila tidak dapat memenuhi kewajibannya. Subjek hukum dalam perjanjian *buy back guarantee* berbeda dengan perjanjian *borgtocht*. Penjamin dalam perjanjian *borgtocht* adalah pihak ketiga yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan debitur, sedangkan penjamin dalam perjanjian *buy back guarantee* adalah pihak ketiga yang sebelumnya mempunyai hubungan hukum dengan debitur.

Perjanjian *buy back guarantee* hampir sama dengan subrogasi yang dijelaskan dalam Pasal 1400 KUH Perdata sebagai perpindahan hak kreditur kepada pihak ketiga yang membayar kepada kreditur atas dasar persetujuan atau ketentuan peraturan perundang-undangan. Perjanjian *buy back guarantee* atau subrogasi memuat pengalihan hak dari debitur kepada penjamin untuk melakukan penyelesaian utang kepada kreditur apabila terjadi wanprestasi. *Buy back guarantee* muncul akibat sifat terbuka dari hukum perikatan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menganut prinsip kebebasan berkontrak sehingga setiap subjek hukum dapat membuat dan menentukan isi perjanjiannya selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Perjanjian *buy back guarantee* berkembang di sektor properti yang digunakan sebagai salah satu perjanjian tambahan oleh para pihak dalam

proses pembelian rumah, apartemen, atau tanah dan bangunan yang dibiayai oleh bank melalui fasilitas KPR. Perjanjian *buy back guarantee* dilakukan oleh developer yang telah mempunyai perjanjian kerjasama dengan bank. Perjanjian *buy back guarantee* dilaksanakan ketika terjadi akad kredit antara debitur dengan bank melalui KPR (Kharisma, 2015). Perjanjian *buy back guarantee* menjadi alternatif penyelesaian kredit bermasalah sekaligus sebagai bentuk pelaksanaan dari prinsip kehati-hatian bank.

Kepailitan berasal dari kata pailit yang secara harfiah bahasa Indonesia memiliki arti bangkrut. Pailit berasal dari bahasa Perancis yaitu *faillite* yang mempunyai arti pemogokan atau kemacetan pembayaran (Asyhadie, 2005). Pailit merupakan keadaan seorang debitur yang berhenti melakukan pembayaran utangnya (Subekti & Tjitrosudibio, 1973). Pailit merupakan keadaan yang membutuhkan campur tangan majelis hakim untuk menjamin kepentingan dari para kreditur (Situmorang & Soekarso, 1994). Pailit menjadi istilah untuk menyebut suatu keadaan debitur yang tidak dapat membayar utang kepada kreditur ketika telah jatuh tempo.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) menjelaskan bahwa sita umum atas semua kekayaan debitur yang pailit dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas. Debitur dapat dinyatakan pailit oleh pengadilan niaga atas permohonan pernyataan pailit yang diajukan oleh debitur atau kreditur (Kartono, 1974). Pasal 2 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 menjelaskan bahwa syarat suatu keadaan dinyatakan pailit yaitu terdapat minimal satu utang yang jatuh tempo, terdapat debitur dan kreditur, kreditur lebih dari satu, yang berwenang menyatakan pailit adalah Pengadilan Niaga, serta adanya pengajuan permohonan pailit dari pihak yang berwenang.

PKPU merupakan salah satu upaya yang dapat dilakukan oleh debitur untuk menghindari likuidasi harta ketika akan atau telah dinyatakan pailit. PKPU bertujuan untuk mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada kreditur, baik kreditur konkuren atau kreditur separatis dan preferen (Slamet, 2016). Pasal 222 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004

mengatur tentang syarat permohonan PKPU yaitu adanya utang yang sudah jatuh tempo dan dapat ditagih, terdapat dua kreditur atau lebih, serta pembuktian yang sederhana.

Penanggung dalam perjanjian *buy back guarantee* secara umum tidak wajib melakukan pembelian kembali objek agunan dari debitur kecuali jika syarat tangguh dalam akta tersebut terjadi, misalnya seperti debitur yang wanprestasi sebelum sertifikat terpecah sehingga hak tanggungan tidak bisa dilakukan. Tanggung jawab penanggung dalam *buy back guarantee* pada dasarnya bersifat *subsidiar* karena penanggung hanya berperan ketika telah terjadi wanprestasi. Bank memiliki kedudukan sebagai kreditur konkuren ketika debitur wanprestasi dan penanggung dalam *buy back guarantee* dinyatakan pailit. Hal ini dikarenakan bank tidak memegang jaminan kebendaan serta hanya mempunyai jaminan berupa *buy back guarantee* dari developer sebagai penanggung.

Penyelesaian kewajiban penanggung *buy back guarantee* dapat dilakukan secara musyawarah atau melalui pengadilan. Bank dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Niaga apabila penjamin *buy back guarantee* telah dinyatakan pailit. Data yang diperoleh dari *website* resmi Mahkamah Agung menunjukkan bahwa mulai tahun 2006 hingga tahun 2021 terdapat sebanyak 1661 putusan pailit, termasuk diantaranya putusan pailit terhadap penanggung *buy back guarantee*. Contoh putusan Mahkamah Agung tentang *buy back guarantee* dari developer pailit yaitu Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1/Renvoi Prosedur/2016/PN Niaga Sby *juncto* 11/G.lain-lain//2015/PN Niaga Sby, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1013K/Pdt.Sus-Pailit/2016, serta Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 18/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga Sby.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1013K/Pdt.Sus-Pailit/2016 memuat kasus antara Bank Mandiri selaku pemohon serta Sumarso, S.H. dan Zulfikar Ramly, S.H. selaku termohon sekaligus kurator dari PT LRJS. Kasus dalam putusan tersebut berkaitan dengan pengajuan sejumlah tagihan oleh Bank Mandiri kepada kurator dari PT LRJS. Tagihan tersebut dibantah oleh PT LRJS dalam rapat kreditur di Pengadilan Niaga Surabaya. Bank Mandiri dan PT LRJS sebelumnya telah berperkara di Pengadilan Niaga Surabaya dengan Register

Perkara Nomor 1/Renvoi Prosedur/2016/PN Niaga Sby *juncto* 11/G.lain-lain//2015/PN Niaga Sby. Amar putusan tersebut menolak eksepsi dan menolak permohonan Bank Mandiri selaku pemohon serta membebaskan biaya perkara sebesar Rp1.486.000,00 kepada pemohon.

Pemohon kemudian mengajukan kasasi di Mahkamah Agung dengan putusan mengabulkan permohonan kasasi dari Bank Mandiri serta membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1/Renvoi Prosedur/2016/PN Niaga Sby *juncto* Nomor 11/G.lain-lain//2015/PN Niaga Sby. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1013K/Pdt.Sus-Pailit/2016 menerima dan mengabulkan sebagian permohonan dari Bank Mandiri serta menyatakan pemohon adalah kreditur dari PT LRJS yang pailit. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1013K/Pdt.Sus-Pailit/2016 memerintahkan PT LRJS untuk mencatat tagihan dari pemohon ke dalam daftar piutang tetap, serta menghukum termohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan tingkat kasasi sejumlah Rp5.000.000,00.

*Buy back guarantee* dari developer pailit tetap berlaku serta dapat digunakan untuk melunasi kewajiban debitur yang wanprestasi meskipun developer belum dapat memenuhi kewajibannya untuk memberikan dokumen Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan sertifikat hak atas tanah sampai dengan tanggal putusan pailit developer. *Buy back guarantee* dapat diklasifikasikan sebagai jaminan di luar jaminan kebendaan karena objek agunan dalam *buy back guarantee* bukan benda tetapi janji dari salah satu pihak untuk memberikan suatu prestasi apabila syarat tangguh terpenuhi. Prestasi dari *buy back guarantee* yaitu kewajiban developer untuk melakukan pembelian kembali rumah sebagai objek jaminan untuk melunasi kewajiban debitur kepada bank.

Bank selaku penyalur kredit harus lebih berhati-hati dalam melakukan perjanjian kerjasama dengan developer dalam penyaluran KPR *primary*. Bank perlu melakukan pengecekan terhadap kelayakan dan analisis kemampuan developer apabila sertifikat tanah yang akan digunakan menjadi agunan kredit masih induk. Bank lebih baik tidak langsung mencairkan kredit 100% apabila sertifikat belum terpecah dan AJB belum dilakukan. Bank dapat melakukan pencairan bertahap sesuai dengan progres pembangunan

dan penyelesaian dokumen dari developer untuk meminimalisir risiko apabila di kemudian hari terdapat kendala seperti debitur wanprestasi atau developer pailit sebelum memenuhi kewajibannya. Pembeli perlu melakukan riset sekaligus melakukan pengecekan terkait kelayakan developer dalam menyelesaikan pembangunan rumah dan dokumen-dokumen hak atas tanah. Hal ini dapat meminimalisir risiko tidak terbitnya sertifikat meskipun telah melakukan pembelian unit rumah baik melalui dana pribadi atau pembiayaan dari bank.

### **Status Hukum Perjanjian *Buy Back Guarantee* yang Diperoleh Bank dari Developer Pailit**

Perjanjian yang sah harus memenuhi persyaratan yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Perjanjian yang sah mempunyai akibat hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Pasal 1338 KUH Perdata menjelaskan bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada para pihak yang membuatnya. Pihak yang melanggar suatu perjanjian dianggap telah melanggar undang-undang sehingga dapat diberikan sanksi sesuai hukum yang berlaku. Perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak yang bersepakat, tidak dapat ditarik kembali, serta tidak dapat dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan pihak lainnya. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik sesuai dengan kepatutan yang ada dalam masyarakat. Itikad baik berfungsi sebagai pelengkap perjanjian, pembatasan perjanjian, serta penghapusan pelaksanaan perjanjian.

Pasal 1381 KUH Perdata mengatur tentang sepuluh cara hapusnya perikatan, delapan di antaranya terdapat dalam Buku IV tentang Daluwarsa. Hapusnya perikatan terjadi karena telah adanya pembayaran serta adanya penawaran pembayaran yang diikuti dengan penitipan sebagaimana diatur dalam Pasal 1405 KUH Perdata. Penawaran dilakukan oleh juru sita atau Notaris yang disertai dua orang saksi. Pembaharuan utang (novasi) yaitu perjanjian yang menghapus perikatan lama dan melahirkan perikatan baru. Pasal 1413 KUH Perdata menjelaskan bahwa terdapat tiga bentuk novasi yaitu (a) perjanjian baru yang dibuat oleh debitur dan kreditur sehingga perjanjian

lama dihapuskan, (b) perjanjian baru antara debitur dan kreditur yang berisi pergantian debitur lama dengan debitur baru sehingga debitur lama dibebaskan dari perikatannya, (c) perjanjian baru antara debitur dan kreditur yang berisi pergantian kreditur lama dengan kreditur baru sehingga kreditur lama dibebaskan dari perikatannya.

Pasal 1425 KUH Perdata menjelaskan bahwa hapusnya perikatan karena adanya perjumpaan utang (kompensasi) yang terjadi apabila para pihak saling berutang sehingga utang para pihak tersebut dihapuskan. Pencampuran utang yaitu adanya pencampuran kedudukan para pihak yang melakukan perjanjian sehingga kreditur dan debitur menjadi satu. Pasal 1436 KUH Perdata menyatakan bahwa pencampuran utang dapat terjadi karena alas hak umum dan alas hak khusus. Contoh pencampuran kedudukan karena alas hak umum misalnya apabila kreditur meninggal dunia dan ahli waris satu-satunya merupakan debitur atau sebaliknya. Pasal 1438-1443 KUH Perdata menjelaskan bahwa hapusnya perikatan dapat terjadi karena pembebasan utang yaitu ketika kreditur telah melepaskan haknya untuk melakukan penagihan piutang kepada debitur. Pembebasan utang terjadi dengan perbuatan hukum sepihak atau timbal balik antara debitur dan kreditur.

Hapusnya perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1444-1445 KUH Perdata terjadi apabila barang yang menjadi objek suatu perikatan atau barang terutang telah musnah. Pasal 1446-1456 KUH Perdata menjelaskan bahwa hapusnya perikatan dapat terjadi karena adanya kebatalan dan pembatalan perikatan. Batalnya perikatan terdiri atas batal demi hukum dan dapat dibatalkan. Pasal 1265 KUH Perdata menegaskan bahwa ketika syarat-syarat batal terpenuhi maka perjanjian akan hapus dan seolah-olah tidak ada perjanjian, contohnya apabila membuat perjanjian yang bertentangan dengan kesusilaan maka perjanjian akan batal demi hukum. Pasal 1946 KUH Perdata menyatakan bahwa daluwarsa menjadi alat untuk dapat dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang.

Perikatan bersyarat atau *voorwaardelijk* merupakan suatu peristiwa yang akan terjadi dan belum pasti terjadi. Syarat tangguh suatu perikatan dapat dibedakan menjadi dua macam

yaitu syarat tangguh yang diatur dalam Pasal 1263 KUH Perdata dan syarat batal yang diatur dalam Pasal 1265 KUH Perdata. Perikatan dengan syarat tangguh dilaksanakan ketika syarat tangguh telah terpenuhi dan kreditur dapat menuntut pelaksanaan isi perjanjian. Prestasi yang harus dilakukan belum ada apabila syarat tangguh belum terpenuhi meskipun telah ada hubungan hukum antara para pihak (Sunandar, dkk., 2016). Syarat tangguh merupakan penentu pelaksanaan prestasi dalam perikatan karena masih bergantung pada terjadinya suatu peristiwa.

Risiko perikatan dengan syarat tangguh diatur dalam Pasal 1264 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa suatu perikatan tergantung pada syarat yang ditunda sehingga debitur hanya wajib menyerahkan barang apabila syarat telah terpenuhi. Perikatan dalam keadaan memaksa dianggap tidak ada apabila objek telah musnah diluar kesalahan debitur. Kreditur dapat memilih untuk memutuskan perikatan atau menuntut penyerahan barang dengan keadaan seadanya tanpa adanya pengurangan harga seperti yang diperjanjikan apabila harga objek perikatan merosot diluar kesalahan debitur. Kreditur berhak memutuskan perikatan atau menuntut penyerahan barang seadanya dengan ganti kerugian apabila harga objek perikatan merosot karena kesalahan debitur (Nova, Suhariningsih, & Sugiri, 2020). Perikatan dengan syarat batal terjadi apabila syarat bertentangan dengan undang-undang (Pasal 1253 KUH Perdata), syarat tidak mungkin dilaksanakan (Pasal 1255 KUH Perdata), serta syarat potestatif (Pasal 1256 KUH Perdata).

Lembaga jaminan semakin berkembang mulai dari hipotek, gadai, hak tanggungan hingga adanya pemberian *buy back guarantee* untuk menjamin utang debitur kepada kreditur. Ketentuan mengenai jaminan tidak diatur secara tegas dalam KUH Perdata. Jaminan hanya diatur secara umum dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa segala kebendaan seseorang baik yang bergerak atau tidak bergerak baik yang sudah ada atau yang akan ada, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan. Ketentuan mengenai jaminan secara umum dirasa belum memadai sehingga bank meminta jaminan khusus seperti jaminan kebendaan yaitu hak tanggungan apabila objek jaminan berupa benda tetap dan fidusia apabila objek jaminan berupa benda bergerak.

Jaminan kebendaan diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan kredit atas KPR yang diberikan oleh bank selaku kreditur. Kreditur akan melakukan eksekusi atas suatu jaminan apabila debitur wanprestasi karena tidak membayar utang dalam jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian kredit (Putri, 2020). Bank dalam pemberian fasilitas KPR *primary* akan meminta tambahan jaminan *buy back guarantee* dari developer penyedia rumah karena sertifikat induk belum terpecah sehingga jaminan belum dapat diikat dengan hak tanggungan secara sempurna.

Perjanjian *buy back guarantee* awalnya banyak digunakan dalam pembelian unit kendaraan bermotor. *Buy back guarantee* biasanya diberikan *dealer* selaku penjual kepada *user* selaku pembeli sebagai jaminan kualitas produk yang akan dibeli. Bentuk jaminan *buy back guarantee* kemudian berkembang di sektor properti yang pembangunannya dibiayai oleh bank melalui fasilitas KPR. Perjanjian *buy back guarantee* menimbulkan adanya hubungan hukum antara para pihak yang harus tunduk pada ketentuan-ketentuan penjaminan, baik yang diatur dalam Pasal 1457-1518 KUH Perdata atau ketentuan lain yang tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan.

*Buy back guarantee* tidak dapat dikategorikan sebagai jaminan kebendaan karena yang menjadi pokok perjanjian bukan suatu benda. *Buy back guarantee* merupakan perjanjian penanggungan, apabila debitur wanprestasi maka pihak penanggung akan membeli kembali rumah sebagai objek jaminan kredit. Hasil dari pembelian rumah akan digunakan bank untuk menutup sisa *outstanding* dari kredit debitur KPR yang telah wanprestasi. Penanggung dalam perjanjian *buy back guarantee* memberi kepercayaan kepada kreditur bahwa debitur akan melaksanakan perjanjiannya, namun apabila debitur wanprestasi dan tidak melaksanakan kewajibannya maka pihak ketiga selaku penanggung bersedia untuk melaksanakan kewajiban debitur kepada kreditur.

Pasal 1267 KUH Perdata menjelaskan bahwa kreditur berhak memaksa pihak lain untuk memenuhi prestasi dari debitur yang wanprestasi apabila hal tersebut masih dapat dilaksanakan. Penanggung dalam perjanjian *buy back guarantee* memiliki kedudukan hukum sebagai penjamin dengan memberikan jaminan

apabila debitur wanprestasi dan tidak dapat memenuhi kewajibannya. Penanggungan dalam kredit perbankan pada dasarnya hanya bersifat *accessoir* karena kewajiban penanggung utang dapat terjadi ketika debitur wanprestasi (Widjaja, Budiono, & Winarno, 2018). *Buy back guarantee* memberikan kontribusi sesuai dengan tujuan adanya pranata hukum penjaminan yaitu sebagai instrumen yang dapat memberikan perlindungan serta kepastian hukum bagi para pihak apabila terjadi wanprestasi sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUH Perdata.

Perjanjian *buy back guarantee* harus dilaksanakan dengan jujur, adil, serta memperhatikan keseimbangan hak dan kewajiban para pihak. Perjanjian penjaminan yang telah dinormatifikasi dalam sistem hukum jaminan seperti fidusia, hipotek, dan hak tanggungan mempunyai dasar dan kekuatan hukum eksekutorial, serta mampu memberikan implikasi hukum bagi lembaga perbankan apabila terjadi wanprestasi. *Buy back guarantee* lahir karena adanya suatu perjanjian sehingga membutuhkan *good faith* dari para pihak agar dapat mengakomodasi perlindungan hukum bagi pihak yang mengikatkan diri.

Praktik di lapangan menunjukkan bahwa tidak semua penanggung dalam *buy back guarantee* bersedia untuk langsung melaksanakan kewajibannya ketika terjadi wanprestasi oleh debitur. Hal ini tentu tidak diharapkan oleh para pihak yang terikat dalam *buy back guarantee* karena keberadaan akta seharusnya berfungsi sebagai perlindungan hukum bagi para pihak, khususnya pihak bank apabila mengalami kerugian dalam pemberian fasilitas kredit (Rahmani, 2018). Akta *buy back guarantee* yang tidak diatur secara jelas dan tegas dalam KUH Perdata atau peraturan perundang-undangan lain dikhawatirkan tidak dapat memberikan implikasi hukum sebagaimana mestinya.

KUH Perdata tidak mengatur tentang jaminan membeli kembali objek jaminan tetapi hanya memuat hak untuk membeli kembali objek dari penjual ke pembeli yang diatur dalam Pasal 1519 KUH Perdata. Kosongnya peraturan tentang *buy back guarantee* berdampak pada konsekuensi hukum bahwa akta *buy back guarantee* hanya sebagai pelengkap dari berbagai macam akta penjaminan yang telah ada dan memiliki kekuatan eksekutorial

seperti hak tanggungan dan fidusia. Implikasi hukum *buy back guarantee* dikhawatirkan dapat melemahkan posisi kreditur terhadap harta benda penjamin dalam pelaksanaan isi akta apabila terjadi wanprestasi (Mulyati, 2016). Akta *buy back guarantee* seharusnya berimplikasi hukum seperti akta jaminan lainnya. Implikasi hukum akta *buy back guarantee* menjadi suatu persoalan apabila penjamin tidak bersedia untuk membeli kembali objek jaminan debitur hingga penjamin dinyatakan pailit.

Akta *buy back guarantee* yang diberikan oleh developer pailit tetap sah dan mengikat para pihak sehingga bank tetap dapat melakukan penuntutan pemenuhan kewajiban kepada developer pailit melalui kurator dengan meminta untuk memasukkannya dalam piutang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih. Akta *buy back guarantee* dapat digunakan untuk mengembalikan utang debitur yang wanprestasi serta dapat digunakan untuk menyelesaikan kredit macet. *Buy back guarantee* hampir sama dengan dengan penanggungan utang karena penanggung mengikatkan diri untuk membeli kembali objek agunan dalam KPR yang dibiayai bank apabila debitur wanprestasi. Pengikatan *buy back guarantee* menjadi pengaman bagi bank dalam menjalankan langkah kehati-hatian, sekaligus sebagai penjaga kualitas kredit yang disalurkan oleh bank. Kreditur dengan adanya penanggung *buy back guarantee* dalam pengikatan KPR telah memegang jaminan lain selain jaminan kebendaan yaitu akta *buy back guarantee*.

## SIMPULAN

Sengketa kontrak dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1013K/Pdt.Sus-Pailit/2016 berkaitan dengan pengajuan sejumlah tagihan berdasarkan perjanjian *buy back guarantee* antara PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. selaku kreditur dengan PT. Ladang Rizky Jaya Sentosa selaku developer yang dinyatakan pailit ketika debitur wanprestasi. Status hukum perjanjian *buy back guarantee* yang diperoleh bank dari developer pailit tetap mengikat para pihak yang telah bersepakat. Isi perjanjian *buy back guarantee* tetap berlaku menjadi undang-undang bagi para pihak karena salah satu pihak yang pailit tidak termasuk dalam syarat hapusnya perikatan dan perjanjian. Para pihak harus

tetap melaksanakan prestasinya apabila syarat tangguh dalam perjanjian *buy back guarantee* telah terpenuhi.

#### DAFTAR RUJUKAN

- Asyhadie, Z. (2005). *Hukum Bisnis Proses dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Dominika, R. W., & Kawuryan, E. S. (2017). Perjanjian Beli Kembali (Buy Back Guarantee) yang Dibuat antara Pengembang dan Bank dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet. *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan*, 1(2), 1-26.
- Hartono, D. T. (2016). Perlindungan Hukum Kreditor Berdasarkan Undang-Undang Kepailitan. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, 4(1), 1-9.
- Ismail. (2011). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Kartono. (1974). *Kepailitan dan Pengunduran Pembayaran*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Kharisma, D. B. (2015). Buy Back Guarantee dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer di Indonesia. *Privat Law*, 3(2), 75-83.
- Marzuki, P. M. (2005). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Mulyati, E. (2016). Asas Keseimbangan pada Perjanjian Kredit Perbankan dengan Nasabah Pelaku Usaha Kecil. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 1(1), 36-42.
- Nadjamuddin, A. (2012). Aspek Hukum Akta Buy Back Guarantee dan Implikasinya Bagi Lembaga Perbankan. *Jurnal Penelitian Hukum*, 1(3), 1-12.
- Nova, M., Suhariningsih, & Sugiri, B. (2020). Perlindungan Hukum bagi Debitur Penerima Kredit Usaha Rakyat yang Wanprestasi karena Overmacht pada Perjanjian Kredit Bank. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 5(1), 104-109.
- Putri, L. A. (2020). Analisis Penghapusbukuan oleh Bank terhadap Utang Debitur atas Kredit Macet. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 5(1), 95-103.
- Rahmani, I. (2018). Perlindungan Hukum kepada Pembeli dalam Kepailitan Pengembang (Developer) Rumah Susun. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 1(1), 73-88.
- Republik Indonesia. (1998). Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790.
- Republik Indonesia. (2004). Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443.
- Situmorang, V. M., & Soekarso, H. (1994). *Pengantar Hukum Kepailitan di Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Slamet, S. R. (2016). Perlindungan Hukum dan Kedudukan Kreditor Separatis dalam Hal Terjadi Kepailitan terhadap Debitur. *Lex Jurnalica*, 13(2), 104-114.
- Subekti & Tjitrosoedibio, R. (1973). *Kamus Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sunandar, T., Djamil, F., Badrulyaman, M. D., Sjahdeini, S. R., & Soeprapto, H. (2016). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Widjaja, A., Budiono, R., & Winarno, B. (2018). Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Macet di Lembaga Perbankan. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 3(1), 1-7.