

HUKUM PERJANJIAN *BUY BACK GUARANTEE* TERHADAP KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH

Ayu Chairun Nisa

Program Studi Hukum, Universitas Syekh Yusuf Al-Makassari Gowa

e-mail: ayuchairunnisa81@gmail.com

ABSTRAK

Menurut UU No. 1 Tahun 2011, tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, rumah berfungsi sebagai tempat tinggal layak, sarana pembinaan keluarga, cerminan martabat penghuninya, sekaligus aset pemilik. Selain itu, perumahan dan pemukiman mendukung ekonomi melalui penyediaan lapangan kerja dan pembentukan modal. penelitian yang diterapkan adalah pendekatan normatif, yaitu bentuk penelitian hukum yang dilakukan dengan menelaah berbagai sumber kepustakaan atau data sekunder sebagai dasar untuk menganalisis ketentuan perundang-undangan. Dalam pelaksanaan perjanjian kredit, jaminan yang paling sering dipakai adalah tanah dan bangunan atau rumah. Bank umumnya meminta Konsumen/Debitur menyerahkan sebagian harta kekayaannya sebagai jaminan untuk memastikan pelunasan utang apabila Debitur tidak memenuhi kewajibannya pada akhir masa perjanjian. Agunan menjadi jaminan tambahan yang dibutuhkan dalam pemberian fasilitas kredit. Dalam kredit pemilikan rumah (KPR), objek yang dijadikan jaminan adalah rumah yang akan dibeli oleh nasabah. Maka disimpulkan bahwa perjanjian *buy back guarantee* merupakan bentuk perikatan antara pihak bank dan pengembang (*developer*) yang bekerja sama dalam penyaluran dana kredit. Perjanjian kredit ini umumnya memuat berbagai ketentuan umum mengenai pembiayaan rumah atau properti, termasuk jumlah pinjaman, suku bunga, jangka waktu kredit, besaran cicilan, biaya terkait, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dalam praktiknya, sering terjadi kredit KPR yang mengalami kemacetan karena nasabah gagal memenuhi kewajibannya.

Kata Kunci: *Buy Back Guarantee, Kredit, Rumah.*

ABSTRACT

According to Law No. 1 of 2011 on Housing and Residential Areas, a house functions as a decent place to live, a means of family development, a reflection of the occupants' dignity, and an asset of the owner. In addition, housing and residential development supports economic growth through job creation and capital formation. The research applied in this study uses a normative approach, which is a form of legal research conducted by examining various literature sources or secondary data as the basis for analyzing statutory provisions. In the implementation of credit agreements, the most commonly used collateral consists of land and buildings or houses. Banks generally require consumers/debtors to submit part of their assets as collateral to ensure debt repayment in the event that the debtor fails to fulfill their obligations at the end of the agreement period. Collateral serves as an additional guarantee required in the provision of credit facilities. In home ownership loans (KPR), the object used as collateral is the house to be purchased by the customer. Therefore, it can be concluded that a buy-back guarantee agreement constitutes a contractual relationship between the bank and the developer cooperating in the distribution of credit funds. This credit agreement generally contains various general provisions regarding housing or property financing, including the loan amount, interest rate, credit term, installment amount, related fees, as well as the rights and obligations of each

party. In practice, cases of non-performing KPR loans frequently occur due to the customer's failure to fulfill their obligations.

Keywords: *Buy Back Guarantee, Credit, Home.*

PENDAHULUAN

Dalam konteks ini, properti yang dimaksud adalah *real property* untuk hunian, seperti rumah tapak, rumah susun, atau apartemen (Suparji & Pratamalistya, 2020). Menanggapi tingginya permintaan, bank konvensional bekerja sama dengan pengembang perumahan menyediakan opsi kepemilikan rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Prasetyo & Pudjihardjo, 2024). Rumah yang dibeli berperan sebagai jaminan, dan setelah kredit dilunasi, sertifikat rumah diserahkan sepenuhnya kepada pemiliknya (Kurniawan & Suhermi, 2022). Pemberian kredit merupakan aktivitas utama dalam perbankan, karena sebagian besar pendapatan bank berasal dari usaha kredit, seperti bunga dan biaya provisi. Saat ini, baik bank pemerintah maupun swasta menyediakan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dengan suku bunga yang bersaing. Bank-bank tersebut umumnya bekerja sama dengan pengembang properti. Adanya hak dan kewajiban masing-masing pihak diatur jelas dalam Perjanjian Kerjasama atau *Memorandum of Understanding* (MoU). Dalam proses kredit, tanah dan bangunan/rumah yang mana biasanya digunakan sebagai jaminan. Dimana perbankan meminta konsumen atau debitur menyerahkan sebagian hartanya sebagai agunan, agar dapat dipakai untuk melunasi kredit apabila debitur tidak mampu membayar utangnya sesuai jadwal yang telah disepakati (Handayani, 2022).

Dalam perjanjian *buy back guarantee* memuat juga kewajiban hukum yang berperan aktif sebagai sarana perlindungan bagi bank sebagai pihak ketiga, sekaligus memberi kepastian bagi debitur maupun developer. Melalui skema ini, bank terlindungi dari potensi risiko kredit apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya. Posisi bank juga menjadi lebih kuat karena terdapat jaminan bahwa ketika debitur tidak membayar angsuran KPR, developer berkewajiban membeli kembali rumah tersebut. Dengan adanya mekanisme ini, bank memperoleh kepastian mengenai pelunasan fasilitas KPR yang diberikan (Nasution et al., 2025). Menurut UU No. 1 Tahun 2011, tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, rumah berfungsi sebagai tempat tinggal layak, sarana pembinaan keluarga, cerminan martabat penghuninya, sekaligus aset pemilik. Selain itu, perumahan dan pemukiman mendukung ekonomi melalui penyediaan lapangan kerja dan pembentukan modal (Febrianti, 2021). Dalam persaingan perbankan, keberhasilan bank dalam menarik dan mempertahankan nasabah ditentukan oleh kualitas pelayanan. Kepuasan nasabah terhadap produk dan jasa perbankan menjadi masukan bagi manajemen untuk memperbaiki layanan, sehingga petugas layanan secara rutin memantau kepuasan nasabah guna membangun loyalitas (Widiati, 2022). Pembiayaan KPR, perbankan memiliki sifat paradoks, di mana bank harus mengoptimalkan perannya dalam pembangunan ekonomi nasional sekaligus menghadapi risiko yang melekat.

Melalui kerja sama dengan pemerintah, KPR syariah membantu masyarakat memiliki rumah sekaligus menerapkan prinsip ekonomi Islam. Namun, idealitas ini masih menghadapi kendala risiko, terutama dalam hal kolektibilitas, yakni kredit macet akibat nasabah mengalami wanprestasi atau gagal bayar karena situasi tertentu. Hal ini menuntut bank menerapkan prinsip kehati-hatian untuk menyeimbangkan peran konstruktif dan risiko pembiayaan (Arifin, 2024). Dari redaksi sebelumnya, terlihat bahwa akta *buy back guarantee* dibuat untuk membatasi kemungkinan kerugian yang bisa memengaruhi kondisi keuangan bank. Akan tetapi, pelaksanaannya tidak sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan. Developer tidak melakukan pelunasan sebagaimana diwajibkan dalam akta, melainkan hanya membayar cicilan sampai masa *buy back guarantee* selama satu tahun berakhir. Padahal, akta tersebut secara tegas

mengharuskan developer melunasi sepenuhnya rumah KPR yang menjadi objek jaminan. (Zwespa et al., 2025).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan menelaah bahan hukum sebagai sumber utama analisis. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk mengkaji pengaturan serta konsep hukum yang berkaitan dengan perjanjian *buy back guarantee* dalam kredit pemilikan rumah. Data penelitian berupa data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang relevan, serta bahan hukum sekunder berupa buku, artikel jurnal ilmiah, dan karya ilmiah lain yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, sedangkan analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menafsirkan dan mengkonstruksikan norma hukum secara sistematis untuk menjawab permasalahan penelitian

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Untuk memperoleh gambaran komprehensif mengenai pengaturan hukum, risiko wanprestasi, serta mekanisme perlindungan para pihak dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), khususnya yang melibatkan skema *buy back guarantee*, dilakukan penelaahan terhadap sejumlah penelitian terdahulu yang relevan. Kajian-kajian tersebut menyoroti berbagai aspek, mulai dari kekuatan hukum perjanjian *buy back guarantee*, perlindungan hukum bagi bank dan pengembang, faktor penyebab terjadinya kredit macet, hingga strategi penyelesaian dan pencegahan risiko kredit. Hasil analisis menunjukkan bahwa permasalahan KPR tidak hanya berkaitan dengan kelalaian debitur, tetapi juga dipengaruhi oleh prosedur perbankan, kondisi ekonomi, serta efektivitas implementasi perjanjian tambahan. Secara sistematis, ringkasan fokus kajian, temuan utama, dan relevansinya dengan penelitian ini disajikan dalam Tabel 1 sebagai landasan analisis lebih lanjut.

Tabel 1. Ringkasan Hasil Analisis Artikel Yang Dikaji.

No	Penulis & Tahun	Judul Artikel	Fokus Kajian	Temuan Utama	Relevansi Dengan Penelitian
1.	Anadi, (2019)	Kekuatan Hukum Akta Buy Back Guarantee Dengan Kuasa Menjual Bagi Pihak Developer	Perjanjian pelengkap dari perjanjian kredit.	Merupakan Bentuk perlindungan hukum bagi pengembang untuk memiliki kembali obyek jaminan jika pengembang melaksanakan isi dari perjanjian beli kembali (<i>buyback guarantee</i>).	Memberikan pemahaman bahwa perjanjian <i>buy back guarantee</i> , kejadian wanprestasi (<i>event of default</i>) dapat terjadi terhadap debitur dan developer.
2.	Nasution et al., (2025)	Perlindungan Hukum Bagi Bank Yang Terikat	Menganalisis mengenai bentuk perlindungan hukum bagi bank	<i>Buy Back Guarantee</i> dalam konteks KPR merupakan	Memberikan kepastian hukum dan efektivitas

No	Penulis & Tahun	Judul Artikel	Fokus Kajian	Temuan Utama	Relevansi Dengan Penelitian
		Perjanjian Kerja Sama Penyediaan Fasilitas Kpr Dengan Skema Perjanjian Buy Back Guarantee Ketika Terjadi Kredit Macet	yang terikat dalam perjanjian kerja sama penyediaan fasilitas KPR dengan skema buy back guarantee, dengan mempertimbangkan kedudukan hukum bank dan developer.	mekanisme penting yang dirancang untuk melindungi semua pihak.	pelaksanaan skema <i>buy back guarantee</i> , antara bank dan developer.
3.	Haikal & Yani, (2022)	Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Usaha Di Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Artha Aceh Sejahtera	Menjelaskan bentuk wanprestasi dari perjanjian kredit serta faktor penyebab terjadinya wanprestasi dan upaya penyelesaian wanprestasi.	Menunjukkan bahwa bentuk-bentuk wanprestasi dalam perjanjian kredit usaha di tidak melakukan nya pembayaran sehingga kreditnya menunggak.	Memberikan penjelasan bahwa adanya wanprestasi yang terjadi akibat kelalaian debitur dalam melaksanakan kewajiban membayar angsuran.
4	Kurniawan & Suhermi (2022).	Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.	Menganalisis faktor penyebab terjadinya kredit macet dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara nasabah dan Perbankan.	Menunjukkan bahwa faktor penyebab kredit macet dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah faktor Ekonomi pendapatan masyarakat yang fluktuatif.	Memberikan penjelasan tentang upaya penyelesaian yang dilakukan terhadap kredit macet.
5.	Muttaqin & Sukarman, (2023)	Strategi Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilik Rumah Pada Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya.	Mengetahui bagaimana penyelesaian kredit macet dalam akad Kredit Pemilikan Rumah (KPR) serta upaya perlindungan hukum terhadap kredit macet.	Penyelesaian Kredit macet tentunya berdasar pada kebijakan perbankan serta adanya Upaya perlindungan terhadap kredit macet tersebut.	Menjelaskan tentang Upaya penyelesaian kredit macet terhadap kepemilikan rumah.
6	Rohmawati, (2024).	Optimalisasi Impelementasi Prosedur Realisasi	Mengetahui apakah terdapat pengaruh peningkatan	Prosedur dalam merealisasikan Kredit Pemilikan Rumah sangatlah	Menjelaskan bahwa realisasi terhadap pemberian kredit

No	Penulis & Tahun	Judul Artikel	Fokus Kajian	Temuan Utama	Relevansi Dengan Penelitian
		Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. X KC Gresik	sistem pendanaan KPR Perbankan.	penting untuk diperhatikan, yang mana prosedur yang digunakan perusahaan akan berpengaruh terhadap terjadinya risiko kredit.	rumah haruslah memperhatikan prosedur sehingga meminimalisir resiko terjadinya kredit macet.
7.	Suparji & Pratamalisty, (2020)	Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen.	Menjelaskan hak kewajiban dan Wewenang konsumen dan produsen perumahan sebagai para pihak yang melakukan perjanjian dalam kredit pemilikan rumah dan menjelaskan peraturan perundang-undangan yang ada dalam melindungi konsumen perumahan melalui transaksi kredit pemilikan rumah.	Kepuasan konsumen menjadi hal penting dalam memenuhi permintaan atas kebutuhan konsumen sebagai pengguna jasa pengembang perumahan.	Menjelaskan bahwa pentingnya perlindungan konsumen dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian *Buy Back Guarantee* (BBG) dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, melainkan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari pola kerja sama antara pihak bank dan developer dalam penyaluran fasilitas KPR kepada konsumen. Klausul *Buy Back Guarantee* secara eksplisit dicantumkan dalam perjanjian kerja sama pemberian fasilitas KPR yang disepakati oleh bank dan developer, sebagai bentuk mitigasi risiko terhadap kemungkinan terjadinya kredit bermasalah. Perjanjian kerja sama antara bank dan developer tersebut pada dasarnya mengandung dua aspek utama. Pertama, ketentuan mengenai mekanisme penyaluran KPR oleh bank kepada konsumen, mulai dari persyaratan pengajuan kredit, proses pencairan dana, hingga skema pembayaran angsuran. Kedua, ketentuan mengenai jaminan *Buy Back Guarantee*, yang mengatur kewajiban developer untuk membeli kembali objek rumah yang dibiayai apabila konsumen selaku debitur mengalami wanprestasi. Kedua aspek ini disusun berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mempertimbangkan kepentingan hukum dan ekonomi masing-masing.

Dari aspek klasifikasi hukum perjanjian, *Buy Back Guarantee* termasuk dalam kategori perjanjian tidak bernama (*innominaat*). Hal ini disebabkan karena *Buy Back Guarantee* tidak

diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya dalam Bab V sampai dengan Bab XVII. Namun demikian, apabila ditinjau dari karakteristik dan substansinya, akta *Buy Back Guarantee* memiliki kemiripan dengan perjanjian penanggungan (borgtocht). Dalam perjanjian penanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 1820 BW, pihak ketiga mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban debitur apabila debitur tidak melaksanakan prestasinya.

Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa skema *Buy Back Guarantee* telah diterapkan secara luas dalam berbagai jenis pembiayaan, seperti kredit konstruksi, KPR, Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), dan Kredit Pemilikan Mobil (KPM). Dalam konteks KPR, objek yang dijadikan jaminan adalah rumah yang akan atau telah dibeli oleh konsumen, yang secara hukum berfungsi sebagai agunan utama dalam perjanjian kredit. Selain itu, penelitian ini menemukan bahwa sistem KPR di Indonesia terbagi ke dalam dua jenis, yaitu KPR bersubsidi dan KPR non-subsidi. KPR bersubsidi ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan pengaturan ketat dari pemerintah, termasuk batasan penghasilan dan plafon kredit. Sementara itu, KPR non-subsidi diperuntukkan bagi masyarakat umum dengan ketentuan yang ditetapkan secara mandiri oleh masing-masing bank, baik terkait suku bunga, jangka waktu kredit, maupun nilai pembiayaan.

Dalam praktik pelaksanaan perjanjian kredit, bank pada umumnya mensyaratkan penyerahan jaminan berupa tanah dan bangunan sebagai bentuk perlindungan hukum. Rumah yang menjadi objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) secara otomatis dijadikan sebagai agunan kredit. Penyerahan jaminan tersebut dilakukan untuk memberikan kepastian hukum bagi bank atas pelunasan utang debitur. Dengan adanya akta jual beli yang disertai klausul pembelian kembali, bank juga memperoleh hak untuk mengajukan gugatan apabila terjadi pengalihan hak atau pembebanan hak pihak ketiga atas objek jaminan.

Penelitian ini juga menunjukkan bahwa hubungan hukum dalam transaksi pembiayaan KPR merupakan suatu perikatan yang lahir dari kesepakatan para pihak. Perikatan tersebut menciptakan hak dan kewajiban yang saling mengikat antara bank, developer, dan konsumen. Dalam praktiknya, perjanjian *Buy Back Guarantee* pada tahap awal sering kali dibuat secara lisan sebagai bagian dari kerja sama bisnis. Namun, untuk memberikan kepastian dan kekuatan pembuktian hukum, kesepakatan tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk akta autentik oleh notaris, antara lain Perjanjian Kredit, Perjanjian *Buy Back Guarantee*, Kuasa Menjual, serta Akta Subrogasi atau Akta Cessie apabila diperlukan.

Lebih lanjut, hasil penelitian menunjukkan bahwa kredit macet dalam KPR terjadi ketika debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran sesuai perjanjian. Berdasarkan sistem penilaian kolektibilitas, kredit dinyatakan macet apabila berada pada kolektibilitas 5, yaitu ketika keterlambatan pembayaran angsuran telah mencapai atau melebihi 180 hari. Bentuk wanprestasi yang menimbulkan kredit macet meliputi tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran, penggunaan dana kredit tidak sesuai peruntukan, perubahan atau hilangnya objek jaminan, serta keterlambatan pembayaran pokok dan bunga kredit. Untuk memberikan gambaran yang sistematis mengenai temuan penelitian terkait perjanjian *Buy Back Guarantee* dalam pembiayaan KPR, hasil penelitian dirangkum dalam Tabel 2 berikut.

Tabel 2. Hasil Penelitian tentang *Buy Back Guarantee* (BBG) dalam Pembiayaan KPR

No	Aspek yang Diteliti	Hasil Penelitian
1.	Kedudukan Perjanjian BBG	Perjanjian <i>Buy Back Guarantee</i> bukan perjanjian yang berdiri sendiri, melainkan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian kerja sama antara bank dan developer dalam penyaluran KPR.

No	Aspek yang Diteliti	Hasil Penelitian
2.	Fungsi BBG	BBG berfungsi sebagai instrumen mitigasi risiko bagi bank terhadap kemungkinan terjadinya kredit bermasalah atau kredit macet.
3.	Ruang Lingkup Perjanjian Bank–Developer	Perjanjian kerja sama mencakup dua aspek utama, yaitu mekanisme penyaluran KPR kepada konsumen dan ketentuan jaminan <i>Buy Back Guarantee</i> .
4.	Klasifikasi Hukum BBG	BBG termasuk perjanjian tidak bernama (innominaat), namun memiliki kemiripan substansial dengan perjanjian penanggungan (<i>borgtocht</i>) sebagaimana Pasal 1820 BW.
5.	Penerapan Skema BBG	Skema BBG diterapkan secara luas dalam berbagai pembiayaan, antara lain kredit konstruksi, KPR, KPA, dan KPM.
6.	Objek Jaminan KPR	Objek jaminan utama dalam KPR adalah rumah yang dibeli konsumen, yang secara otomatis dijadikan agunan kredit oleh bank.
7.	Jenis KPR di Indonesia	Sistem KPR terbagi menjadi KPR bersubsidi dan KPR non-subsidi, dengan perbedaan pada sasaran debitur, pengaturan pemerintah, dan ketentuan pembiayaan.
8.	Bentuk Jaminan Kredit	Bank mensyaratkan jaminan berupa tanah dan bangunan serta akta jual beli yang memuat klausul pembelian kembali untuk memberikan kepastian hukum.
9.	Hubungan Hukum Para Pihak	Hubungan hukum KPR merupakan perikatan yang melahirkan hak dan kewajiban antara bank, developer, dan konsumen berdasarkan kesepakatan.
10.	Bentuk Perjanjian BBG	BBG pada awalnya sering dibuat secara lisan, namun kemudian dituangkan dalam akta autentik oleh notaris untuk memberikan kepastian dan kekuatan pembuktian hukum.
11.	Kriteria Kredit Macet	Kredit KPR dinyatakan macet pada kolektibilitas 5, yaitu apabila keterlambatan pembayaran angsuran mencapai atau melebihi 180 hari.
12.	Bentuk Wanprestasi Debitur	Wanprestasi meliputi tidak membayar angsuran, penggunaan dana tidak sesuai peruntukan, perubahan atau hilangnya objek jaminan, serta keterlambatan pembayaran pokok dan bunga.

Pembahasan

Perjanjian *Buy Back Guarantee* dalam pembiayaan KPR pada dasarnya lahir sebagai respons terhadap tingginya risiko kredit macet dalam sektor perumahan (Anadi, 2019; Nasution et al., 2025). Posisi bank dalam penyaluran KPR pada tahap awal cenderung belum sepenuhnya terlindungi secara hukum, khususnya ketika hak atas tanah dan bangunan belum beralih kepada debitur dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) belum dapat dibuat (Siregar et al., 2021). Dalam kondisi tersebut, *Buy Back Guarantee* menjadi instrumen hukum yang berfungsi sebagai jaminan tambahan bagi bank (Qatrunnada et al., 2024).

Kewajiban developer untuk memberikan *Buy Back Guarantee* didasarkan pada beberapa pertimbangan utama, antara lain karena konsumen belum melunasi pembayaran penuh atas unit rumah, hubungan hukum antara developer dan konsumen masih dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), serta belum diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (Anadi, 2019). Selain itu, besaran uang muka yang relatif kecil meningkatkan risiko debitur untuk meninggalkan kewajibannya apabila mengalami kesulitan keuangan (Kurniawan & Suhermi, 2022).

Dari sudut pandang hukum perdata, perjanjian kredit KPR mengikat para pihak berdasarkan asas konsensualisme, yang berarti perjanjian telah sah sejak tercapainya kesepakatan, serta asas *pacta sunt servanda*, yang mewajibkan para pihak untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik (Suparji & Pratamalisty, 2020). Oleh karena itu, debitur tetap bertanggung jawab penuh atas kewajiban pembayaran, meskipun terdapat perjanjian tambahan dengan pihak developer (Febrianti, 2021). Namun demikian, apabila terbukti bahwa pihak ketiga memperoleh manfaat dari kredit tersebut secara melawan hukum, debitur memiliki hak untuk mengajukan gugatan perdata berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata (Shara et al., 2019).

Dalam praktik perbankan, penanganan kredit bermasalah dilakukan secara bertahap. Bank terlebih dahulu menempuh pendekatan persuasif melalui komunikasi dan negosiasi dengan debitur (Media & Cornelia, 2021). Apabila upaya tersebut tidak membuahkan hasil, bank melakukan restrukturisasi kredit melalui *rescheduling*, *reconditioning*, atau *restructuring* sesuai dengan tingkat kemampuan debitur (Khomaria & Syah, 2024). Langkah terakhir yang dapat ditempuh adalah eksekusi jaminan, termasuk pelaksanaan klausul Buy Back Guarantee oleh developer (Nasution et al., 2025; Randy, 2022).

Tanggung jawab hukum bank dalam pembiayaan KPR juga menuntut penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*). Bank wajib melakukan verifikasi dan validasi data debitur secara menyeluruh sejak tahap awal pengajuan kredit, termasuk memastikan keabsahan identitas dan kelayakan objek jaminan (Rohmawati, 2024). Kelalaian dalam menjalankan prinsip kehati-hatian dapat menimbulkan konsekuensi hukum bagi bank, baik berupa sanksi administratif dari Otoritas Jasa Keuangan maupun gugatan perdata dari pihak yang dirugikan (Suparji & Pratamalisty, 2020).

Selain itu, dalam menetapkan jaminan kredit, bank mempertimbangkan dua aspek utama, yaitu *marketable*, yakni jaminan mudah diuangkan untuk melunasi kewajiban debitur, dan *secured*, yaitu adanya dasar hukum yang kuat bagi bank untuk melakukan eksekusi (Siregar et al., 2021). Dengan demikian, keberadaan *Buy Back Guarantee* dalam pembiayaan KPR tidak hanya memberikan perlindungan hukum bagi bank, tetapi juga berkontribusi terhadap stabilitas sistem pembiayaan perumahan secara keseluruhan (Zwespa et al., 2025). Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perjanjian *Buy Back Guarantee* memiliki peran strategis dalam pembiayaan KPR, baik sebagai instrumen mitigasi risiko kredit macet maupun sebagai bentuk penguatan hubungan hukum antara bank, developer, dan konsumen dalam sistem kepemilikan rumah di Indonesia.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian penulis, dapat disimpulkan bahwa perjanjian *buy back guarantee* merupakan bentuk perikatan antara pihak bank dan pengembang (*developer*) yang bekerja sama dalam penyaluran dana kredit. Perjanjian kredit ini umumnya memuat berbagai ketentuan umum mengenai pembiayaan rumah atau properti, termasuk jumlah pinjaman, suku bunga, jangka waktu kredit, besaran cicilan, biaya terkait, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dalam praktiknya, sering terjadi kredit KPR yang mengalami kemacetan karena nasabah gagal memenuhi kewajibannya, baik berdasarkan penilaian kinerja bank maupun dari segi kemampuan pembayaran dan kondisi keuangan nasabah. Kedepan, diharapkan adanya peningkatan tanggung jawab dari nasabah untuk memenuhi kewajiban pembayaran cicilan tepat waktu sehingga risiko kredit macet, khususnya dalam kredit pemilikan rumah, dapat ditekan semaksimal mungkin.

DAFTAR PUSTAKA

- Anadi, Y. R. (2019). Kekuatan Hukum Akta Buy Back Guarantee Dengan Kuasa Menjual Bagi Pihak Developer. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 3(1), 115-125. <https://doi.org/10.33474/hukeno.v3i1.1923>
- Arifin, A. (2024). Produk Kredit Pemilikan Rumah Bank Syariah Indonesia Parepare (Antara Peran Dan Risiko). *BANCO: Jurnal Manajemen Dan Perbankan Syariah*, 6(1), 61-76. <https://doi.org/10.35905/banco.v6i1.8919>
- Febrianti, A. A. (2021). Legal protection for housing loan customers (Study at PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk). *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, 5(4), 691-697. <http://ejournal.mandalanursa.org/index.php/JISIP/index>
- Haikal, M., & Yani, T. A. (2022). Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Usaha Di Bank Perkreditan Rakyat (Bpr) Artha Aceh Sejahtera. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan*, 6(4), 469-477. <https://jim.usk.ac.id/perdata/article/view/22906>
- Handayani, W. D. (2022). Takeover of objects by developers due to consumer default in housing loan agreements. *Jurnal Akta Notaris*, 1(1), 105-122. <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v1i1.194>
- Khomaria, N., & Syah, S. (2024). Penyelesaian KPR Macet dengan Restrukturisasi (PT Bank Tabungan Negara Tbk Cabang Bangkalan). *Jurnal Ekonomi Bisnis, Manajemen Dan Akuntansi (JEBMA)*, 4(2), 893-902. <https://doi.org/10.47709/jebma.v4i2.4144>
- Kurniawan, S. A. M., & Suhermi, S. (2022). Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, 3(3), 378-391. <https://doi.org/10.22437/zaaken.v3i3.18647>
- Media, Y., & Cornelia, D. (2021). Process of settlement of default in credit agreements at Bank Nagari Main Branch Padang. *Jurisprudencia: HAM dan Ilmu Hukum*, 4(2), 32-43. <https://jurisprudencia.bunghatta.ac.id/index.php/jurisprudencia/article/download/13/10/55>
- Muttaqin, N., & Sukarman, H. (2023). Strategi Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilik Rumah Pada Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya. *Case Law: Journal of Law*, 4(2), 134-151. <https://ojs.unigal.ac.id/index.php/caselaw>
- Nasution, A. N., Hasian Manurung, A. N., & Kesya Anindia, B. (2025). Perlindungan hukum bagi bank yang terikat perjanjian kerja sama penyediaan fasilitas KPR dengan skema perjanjian buy back guarantee ketika terjadi kredit macet. *Amandemen: Jurnal Ilmu Pertahanan, Politik dan Hukum Indonesia*, 2(2), 1-16. <https://doi.org/10.62383/amandemen.v2i2.848>
- Prasetyo, A. B., & Pudjihardjo, M. (2024). Menganalisis Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah. *Journal of Development Economic and Social Studies*, 3(4), 1087-1097. <https://doi.org/10.21776/jdess.2024.03.4.09>
- Qatrunnada, A., Badriyah, S. M., & Prananda, R. R. (2024). Analisis Buy Back Guarantee Dalam Perjanjian Antar Bank Dengan Developer Pada Kredit Pemilikan Rumah. *Diponegoro Law Journal*, 13(2). <https://doi.org/10.14710/dlj.2024.43520>
- Randy, T. O. (2022). Tinjauan Yuridis Buy Back Guarantee Sebagai Alternatif Terhadap Penyelesaian Debitur Bermasalah Atas Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Pada Bank (Studi Pada Bank Di Sumatera Utara). *Ilmu Hukum Prima (IHP)*, 5(1), 89-107. <https://doi.org/10.34012/jihp.v5i1.2532>
- Rohmawati, T. (2024). Optimalisasi Implementasi Prosedur Realisasi Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. X KC Gresik. *Management Studies and Entrepreneurship Journal (MSEJ)*, 5(1), 743-757. <https://doi.org/10.37385/msej.v5i1.4176>

- Shara, D., Hasan, D., & Wahjuni, S. (2019). Hak bank sebagai kreditur dalam pemberian kredit pemilikan apartemen dengan jaminan perjanjian pengikatan jual beli apartemen. *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan dan Ke-PPAT-an*, 2(2), 172–185. <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/201>
- Siregar, H. F., Nurwulan, S., & Fania, F. (2021). Kepastian Hukum Payment Guarantee Memitigasi Resiko Kontrak Bank dan Developer. *Jurnal Pamator: Jurnal Ilmiah Universitas Trunojoyo*, 14(1), 15-21. <https://doi.org/10.21107/pamator.v14i1.8585>
- Suparji, S., & Pratamalistya, A. P. (2020). Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 5(1), 1-12. <https://journal.uai.ac.id/index.php/JMIH/article/view/766>
- Widiati. (2022). Service quality of subsidized housing loans at PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Banjarbaru Branch. *Jurnal PUBBIS*, 6(1), 81–98. <https://doi.org/10.35722/pubbis.v6i1.581>
- Zwespa, T. A., Rembrandt, & Syam., M. (2025). Perjanjian Pembelian Kembali (Buy Back Guarantee) Kredit Pemilikan Rumah Subsidi. *Andalas Notary Journal*, 2(1), 84-94. <https://anj.fhuk.unand.ac.id/index.php/anj/article/view/80>