

## PEMBELIAN KEMBALI SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DAN PERLINDUNGAN HUKUMNYA BAGI BANK

**Mutiara Farida**

Fakultas Hukum, Universitas Trisakti  
mutiaralaw05@gmail.com

**Abstract :** *The Mortgage Loan Facility (KPR) provided by banks to debtors sometimes encounters issues during its course, which may be caused by debtor default. Therefore, the bank, as the creditor, needs legal protection. The purpose of this study is to examine how repurchase through the subrogation scheme can be undertaken by the bank as an effort to resolve non-performing loans and as a means of ensuring legal security for the bank itself. This study uses a normative legal approach, focusing on the analysis of applicable legal provisions. Based on the review of the Indonesian Civil Code and the Banking Law, it is shown that repurchase is chosen by the bank due to the absence of a registered Mortgage Certificate (Sertipikat Hak Tanggungan), which serves as the bank's means of executing its rights over the collateral.*

**Keywords:** *Default, Subrogation, Repurchase, Legal Protection.*

**Abstrak:** Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh Bank terhadap debitur terkadang dalam perjalanannya mengalami masalah, hal ini bisa disebabkan karena debitur wanprestasi, oleh karenanya Bank selaku kreditur perlu mendapat perlindungan hukum. Tujuan penelitian ini adalah mengetahui bagaimana pembelian kembali melalui skema Subrogasi bisa dilakukan oleh Bank sebagai upaya penyelesaian kredit bermasalah dan hal ini juga sebagai upaya jaminan keamanan secara hukum bagi Bank itu sendiri. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan normatif dengan menitikberatkan penelitian pada analisis terhadap ketentuan hukum yang berlaku. Berdasarkan kajian terhadap Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan Undang-undang tentang Perbankan, menunjukkan bahwa Pembelian Kembali dipilih oleh Bank dikarenakan belum terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan, yang mana hal tersebut sebagai bentuk hak eksekusi Bank atas jaminan tersebut.

**Kata Kunci:** Wanprestasi, Subrogasi, Pembelian Kembali, Perlindungan Hukum.

### A. Pendahuluan

Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah sebuah layanan kredit yang disediakan untuk membantu pembeli dalam memperoleh rumah dengan cara mencicil pembayaran pada bank yang ditujukan salah satunya untuk membantu masyarakat memiliki rumah. Perjanjian KPR merupakan dokumen yang disusun antara pihak pemberi pinjaman—seperti bank atau lembaga pembiayaan lainnya—dengan peminjam, yang bertujuan untuk mengatur ketentuan-ketentuan terkait pembiayaan dalam pembelian rumah atau properti. Dokumen ini memuat berbagai informasi penting, seperti besaran pinjaman, tingkat suku bunga, durasi pinjaman, cicilan bulanan, berbagai biaya yang timbul, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak yang terlibat dalam perjanjian. Dalam pelaksanaan KPR ini umumnya melibatkan 3 (tiga) pihak, yaitu konsumen sebagai pihak pembeli atau debitur, pengembang (developer) sebagai pihak penjual, serta bank sebagai pihak yang memberikan kredit (kreditur). Proses pemberian KPR biasanya diawali dengan pembayaran uang muka oleh konsumen kepada developer. Pada umumnya, besaran uang muka adalah antara 10%

(sepuluh persen) hingga 30% (tiga puluh persen) dari nilai jual rumah perlu disiapkan sebelum mengajukan KPR ke bank. Setelah uang muka dibayarkan, konsumen kemudian mengajukan permohonan kredit ke bank dan proses kredit akan dilanjutkan apabila permohonan tersebut disetujui oleh pihak bank. Selanjutnya, apabila pengajuan kredit tersebut disetujui, maka akan dilaksanakan pengikatan kredit antara bank dengan debitur dan pengikatan jaminan antara developer dengan debitur. Bank dengan debitur menandatangani *Letter Of Offering* (LOO), Perjanjian Kredit dan dokumen pendukung bank lainnya, sedangkan developer dan debitur akan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Perihal dokumen jaminan terkadang tidak bisa langsung dilaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) seperti halnya kondisi di atas, tetapi menjembatannya dengan ditandatanganinya PPJB terlebih dahulu, dikarenakan ada beberapa persyaratan yang belum bisa terpenuhi, yaitu seperti sertipikat pecahan dari sertipikat induk yang belum selesai atau kewajiban pajak yang belum terpenuhi. Akibatnya, bank selaku pihak penyalur kredit belum memiliki jaminan tambahan untuk memberikan kredit. Untuk mengatasi hal tersebut, developer dan bank di awal perjanjian kerjasama antara keduanya biasanya menyepakati salah satu klausul mengenai *buy back guarantee* atau pembelian kembali. Urgensi dari adanya skema *buy back guarantee* adalah antara developer dan bank membuat kesepakatan mengenai pembelian kembali unit properti, yang berisi komitmen dari pihak developer melakukan pembelian kembali atas unit yang sebelumnya telah dijual kepada konsumen yang juga berstatus sebagai debitur di bank. Kesepakatan ini akan dijalankan apabila konsumen wanprestasi, yaitu gagal atau enggan membayar cicilan secara berturut-turut dalam jangka waktu tertentu sebagaimana diatur dalam perjanjian kredit antara bank sebagai kreditur dan konsumen sebagai debitur. Dalam kondisi tersebut, developer menjamin akan membeli kembali unit properti dari pihak bank. Tujuan dari ketentuan ini adalah untuk memperkuat kedudukan bank sebagai pemberi pinjaman, baik terhadap debitur maupun pihak ketiga lainnya. Pembelian kembali disini juga merupakan penerapan dari *subrogasi* yaitu sebagai bentuk pengalihan hak bank selaku kreditur oleh pihak ketiga yang menggantikannya dalam hal ini developer yang melunasi utang debitur ke bank dikarenakan debitur mengalami kredit bermasalah.

Berangkat dari latar belakang permasalahan tersebut, diperlukan suatu penelitian hukum guna mengkaji dan menguraikannya dalam bentuk karya tulis ilmiah yaitu jurnal dengan judul “Pembelian Kembali sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah dan Perlindungan Hukumnya bagi Bank”, dengan rumusan masalah yang bisa diambil yaitu bagaimana jaminan hukum (perlindungan hukum) diberikan kepada bank sebagai pihak kreditur dalam upaya penyelesaian kredit bermasalah karena wanprestasi melalui Pembelian Kembali dan bagaimana skema Subrogasi dalam upaya penyelesaian kredit bermasalah karena wanprestasi melalui Pembelian Kembali.

## B. Metodologi Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif, yaitu suatu pendekatan dalam studi hukum yang berfokus pada suatu norma atau ketentuan yang berlaku atau penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder dan bahan hukum primer berupa literatur - literatur yang berhubungan dengan obyek penelitian. Penelitian dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan (*statutory approach*), serta menelaah regulasi dan kebijakan yang relevan dengan isu hukum yang dikaji. Sumber data utama dalam metode ini berasal dari studi kepustakaan. Analisis data dilakukan secara

kualitatif, yang berarti tidak menggunakan angka, melainkan melalui penafsiran dan pemahaman konsep secara mendalam.

### C. Hasil dan Pembahasan

#### **Perlindungan Hukum terhadap Bank selaku Kreditur dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah karena Wanprestasi melalui Pembelian Kembali**

Perlindungan hukum menurut penjelasan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dapat diartikan sebagai tindakan yang bersifat perlindungan yang diberikan oleh pemerintah atau pihak yang berwenang melalui berbagai peraturan yang ada. Secara sederhana, perlindungan hukum merupakan salah satu fungsi dari hukum itu sendiri, yang bertujuan untuk memberikan perlindungan. Subekti berpendapat bahwa, hukum tidak hanya berfungsi untuk menstabilkan kepentingan-kepentingan yang saling bertentangan, tetapi juga bertujuan untuk menyelaraskan tuntutan keadilan guna menciptakan "ketertiban" atau "kepastian hukum". Karena itu, perlindungan hukum bertujuan untuk memastikan terciptanya kepastian dalam penerapan hukum di masyarakat, dengan tetap mencerminkan nilai-nilai keadilan yang sejalan dengan prinsip-prinsip keadilan yang hidup dalam masyarakat. Satjipto Raharjo berpendapat bahwa, perlindungan hukum merupakan bentuk jaminan atau pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dilanggar oleh pihak lain, dimana perlindungan ini bertujuan agar masyarakat dapat secara penuh menikmati hak-hak yang dijamin oleh hukum.

Bank, sebagai lembaga keuangan yang memiliki tugas utamanya adalah mengumpulkan serta mendistribusikan dana kepada masyarakat sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 2 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut UU Perbankan), oleh karenanya dalam hal pendistribusian dana kepada masyarakat melalui penyaluran kredit, maka bank harus menerapkan prinsip *prudential banking* dalam penyaluran kredit kreditnya (Pasal 8 angka 1 UU Perbankan), yang hal ini bisa tercermin melalui analisis 5C yaitu:

- a. Karakter, yaitu keyakinan kreditur bahwa debitur yang akan menerima fasilitas kredit adalah individu atau entitas yang dapat dipercaya dan memiliki integritas baik.
- b. Kapasitas, yakni hasil analisis kreditur yang menunjukkan bahwa debitur memiliki kemampuan untuk membayar kembali pinjaman beserta bunganya.
- c. Permodalan, yaitu total aset atau modal yang dimiliki debitur sebagai indikator kekuatan finansialnya.
- d. Agunan (*Collateral*), adalah jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur sebagai bentuk pengaman atas pinjaman yang diberikan.
- e. Kondisi, merujuk pada situasi ekonomi debitur secara umum yang dapat memengaruhi kemampuannya dalam memenuhi kewajiban pembayaran kredit.

Kredit yang dianalisis dengan prinsip kehati-hatian akan diklasifikasikan sebagai kredit berkualitas atau *performing loan*. Hal ini memungkinkan bank untuk memperoleh pendapatan yang signifikan. Pendapatan tersebut berasal dari selisih antara biaya dana yang dikeluarkan bank dan bunga yang dibayarkan oleh debitur. Oleh karena itu, untuk memastikan keuntungan dapat tercapai, analisis kredit yang cermat dan mendalam perlu dilakukan sejak awal proses pengajuan oleh pejabat yang bertugas di unit atau bagian kredit. Meskipun demikian, tidak menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi, yaitu kondisi dimana debitur gagal melaksanakan kewajiban pembayaran cicilan sebagaimana tercantum dalam perjanjian kredit yang telah disetujui bersama.

Wanprestasi sering kali dipahami sebagai pelanggaran atau ketidakpatuhan terhadap janji, yang berasal dari kata "wan" dalam bahasa Belanda yang berarti "ketiadaan", dan "prestasi" yang berarti "kewajiban". Dengan demikian, wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terpenuhinya kewajiban atau pelaksanaan kewajiban yang tidak sesuai oleh pihak yang terikat dalam suatu perjanjian. Secara sederhana, wanprestasi dapat disebut sebagai tidak adanya pelaksanaan prestasi sebagaimana mestinya. Dalam hal kreditur perlu mendapatkan perlindungan hukum apabila kondisi debiturnya wanprestasi dalam pemberian KPR yaitu bisa dilihat dari dilanggarnya Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani, yaitu debitur tidak memenuhi kewajibannya membayar cicilan ke bank dalam rentang waktu tertentu setelah kredit diberikan oleh bank, maka ada dampak yang bisa timbul bagi bank yaitu adanya ancaman mengenai kredit bermasalah atau NPL (*Non Performing Loan*), yang pada akhirnya bisa berpengaruh terhadap kondisi kolektibilitas bank itu sendiri.

Contoh kasus yang dapat menjadi rujukan dalam penulisan ini adalah peristiwa yang terjadi di sebuah bank penyalur KPR. Awalnya bank tersebut memberikan kredit kepada debitur A. Namun, dalam perjalanannya, muncul permasalahan pada pembiayaan atau kredit tersebut akibat terjadinya wanprestasi oleh debitur A. Wanprestasi yang dimaksud disini adalah debitur tidak mampu membayar angsuran atau cicilan ke bank dalam kurun waktu tertentu setelah kredit diberikan oleh bank. Atas kondisi tersebut, maka sangat berpengaruh terhadap kondisi kolektibilitas bank yaitu adanya ancaman mengenai kredit bermasalah atau NPL (*Non Performing Loan*).

Mitigasi kredit bermasalah yang bisa dilakukan oleh bank, jika debiturnya wanprestasi dalam pemberian KPR, dengan kondisi dokumen jaminan tidak bisa langsung dilaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), tetapi di sub terlebih dahulu dengan menggunakan PPJB. adalah dengan adanya pembelian kembali atau *'buy back guarantee'*. Secara hukum, istilah pembelian kembali tidak secara eksplisit diatur dalam peraturan perundang-undangan, melainkan muncul dan berkembang dari praktik dunia usaha. Istilah *'buy back guarantee'* sendiri berasal dari Bahasa Inggris, yang secara harfiah berarti jaminan untuk membeli kembali.

Pembelian kembali ini normatifnya tertuang dalam suatu perjanjian, yang mana perjanjian tersebut berfungsi sebagai perjanjian penjaminan oleh pihak ketiga terhadap kewajiban yang timbul antara debitur dan kreditur hanya dapat diberlakukan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya atau melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit. Oleh karena itu, perjanjian *buy back guarantee* tidak dapat diadakan jika tidak terdapat perjanjian pokok dan debitur tidak berada dalam kondisi wanprestasi. Tujuan utama dari perjanjian *buy back guarantee* ini adalah untuk menjamin pemenuhan hak kreditur atas pelunasan utang debitur. Oleh karena itu, pembelian kembali tidak dapat dilaksanakan tanpa adanya perjanjian kredit, dan perjanjian pembelian kembali ini berlaku apabila terjadi keterlambatan pembayaran cicilan kredit debitur kepada bank terkait fasilitas KPR-nya.

Lazimnya, debitur yang mengalami keterlambatan pembayaran cicilan kredit, kondisi cicilannya tertunggak selama minimal 3x (tiga kali) atau berada dalam kondisi kolektibilitas yang kurang lancar. Jika bank telah mengirimkan Surat Peringatan atau somasi pertama hingga ketiga kepada debitur, dan dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah surat peringatan terakhir debitur masih belum mampu membayar tunggakannya atau tidak dapat memenuhi kebijakan bank yang memberikan kelonggaran waktu pembayaran, oleh karenanya bank selaku pemberi kredit harus menyampaikan secara tertulis kepada pengembang bahwa debitur tidak lagi mampu melunasi angsuran atau tunggakan. Selanjutnya, pengembang wajib melunasi seluruh kewajiban KPR debitur melalui

mekanisme pembelian kembali. Di awal, antara bank selaku kreditur dengan developer selaku penjual telah ditandatangani Perjanjian Kerjasama (selanjutnya disebut PKS) yang mana salah satu klausul dari PKS tersebut adalah adanya jaminan bagi bank jika terjadi kredit bermasalah pada pinjaman debitur/konsumen di bank, maka developer akan bersedia mengambil alih sebagai pihak ketiga untuk melakukan pembelian kembali (*buy back guarantee*) atas jaminan tersebut.

### **Skema Subrogasi dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah karena Wanprestasi melalui Pembelian Kembali**

Pada umumnya, subrogasi merujuk pada proses dimana pihak ketiga membayar utang kepada kreditur kemudian mengakibatkan pihak ketiga tersebut mengambil alih posisi kreditur sebelumnya dan menjadi kreditur yang baru bagi debitur. Ketentuan mengenai subrogasi diatur dalam Pasal 1400 hingga Pasal 1403 KUH Perdata. Subrogasi dapat timbul baik berdasarkan kesepakatan para pihak maupun karena ketentuan undang-undang. Subrogasi yang didasarkan pada perjanjian diatur dalam Pasal 1401 KUH Perdata. Salah satu kemungkinan yang terjadi adalah kreditur menerima pelunasan utang dari pihak ketiga, dan secara tegas menyatakan bahwa pihak ketiga tersebut mengambil alih hak-hak kreditur terhadap debitur, termasuk hak untuk menggugat, hak-hak istimewa, serta hipotek yang menjamin pelunasan utang. Agar sah, pernyataan ini harus disampaikan dengan tegas dan subrogasi harus dilakukan bersamaan dengan saat pembayaran dilakukan.

Subrogasi dilakukan dalam bentuk akta notariil sehingga memiliki kekuatan hukum yang mengikat secara penuh. Setelah akta tersebut ditandatangani, maka secara hukum posisi kreditur sebelumnya, yaitu bank, digantikan oleh kreditur baru, yakni pihak developer. Langkah hukum ini bertujuan untuk melindungi bank dari potensi kerugian yang timbul akibat kelalaian debitur dalam memenuhi kewajibannya (wanprestasi).

### **D. Penutup**

Bank selaku kreditur mendapatkan perlindungan hukum dalam hal debitur wanprestasi dikarenakan fasilitas kredit debitur di bank bermasalah yaitu melalui jalur dibuatnya Perjanjian Pembelian Kembali melalui skema *Subrogasi* yang dilakukan oleh bank selaku kreditur dengan developer serta dengan sepengetahuan debitur. Pilihan alternatif penyelesaian kredit bermasalah melalui Perjanjian Pembelian Kembali ini dipilih, karena belum terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan, yang mana hal tersebut sebagai bentuk hak eksekusi bank atas jaminan tersebut. Saran yang dapat diberikan khususnya bagi bank untuk mitigasi adanya kredit bermasalah adalah bank selaku kreditur senantiasa menjaga dan mengedepankan sikap hati-hati dalam proses pemberian kredit 5C, melakukan *screening* di awal yang ketat, inisiasi kredit khususnya di bagian analisis secara cermat dan teliti dari berbagai aspek.

### **Daftar Pustaka**

- Bakarbessy, Leonora dan Anand, Ghansham. (2018). Buku Ajar Hukum Perikatan. Cetakan 1. Sidoarjo: Zifatama Jawara.
- Elfrida Gultom, et-all, The Cabotage Principle on Law Enforcement for Licensing Ship Operations in Indonesian, of Human Rights, Culture and Legal System, Volume 3, Nomor 3, 2023.
- Elfrida Gultom, Legal Compliance On The Road As The Effort To Overcome Jakarta's Traffic Congestion, Jurnal Dinamika Hukum, Volume 19, Nomor 3, 2020.

- Elfrida Gultom, Pelabuhan Indonesia sebagai penyumbang devisa negara dalam perspektif hukum bisnis, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 19, Nomor 3, 2017.
- Elfrida Gultom, The Impacts of Government Policy on Covid-19 to Airlines Liability: A Case Study in Indonesia, *Jambura Law Review*, Volume 3, Number 1, 2017
- Muhaimin. (2020). *Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Irwansyah, (2022). *Penelitian Hukum, Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel (Edisi Revisi)*, Yogyakarta: Mitra Buana Media.
- Fuady, Munir. 2015. *Hukum Kontrak Cetakan ke-4*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Laurensius Arliman S, Peranan Metodologi Penelitian Hukum di Dalam Perkembangan Ilmu Hukum di Indonesia, *Soumatara Law Review*, Volume 1, Nomor 1, 2018.
- Mahmud Marzuki, Peter. (2013). *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Nina Wulandari. (2024). Perlindungan Hukum Bagi Debitur Bank Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), <https://doi.org/10.25105/jgh.v1i1.19847>.
- Dian Harir. (2022). “Mengapa KPR Ditolak DP Hangus? Ini Faktanya”, IDX Channel, tersedia pada <https://www.idxchannel.com/banking/mengapa-kpr-ditolak-dp-hangus-ini-faktanya>.
- Gramiko Kaharap. (2023). Tanggung Jawab Pengembang dalam Akta Payment Guarantee terkait Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah. <https://notarylaw.journal.ulm.ac.id/index.php/nolaj>.
- Excha Restya Safira. (2024). Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Debitur Yang Menggunakan Prinsip Cross Default Dan Collateral Dalam Perjanjian Kredit. <https://doi.org/10.25105/jgh.v2i1.21034>.
- Darwance Darwance. (2017). “Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Perbankan (Prudential Banking) Dalam Proses Penyaluran Kredit Perbankan Di Indonesia,” <https://doi.org/10.33019/progresif.v1i1i2.207>;
- Nurlaila Isima dan Syahrul Mubarak Subeitan. (2021). Wanprestasi dalam Kontrak Bisnis Syariah serta Penyelesaian Sengketanya. <http://dx.doi.org/10.30984/ajiel.v1i2.1809>.
- Hendrik Fasco Siregar, Siti Nurwulan dan Frieda Fania. (2021). Kepastian Hukum Payment Guarantee Memitigasi Risiko Kontrak Bank dan Developer”. <https://doi.org/10.21107/pamator>.
- Nadiyah Syafiqah dan Antarin Prasanthi Sigit. (2023). Eksistensi Perjanjian Buy Back Guarantee dalam Pembelian Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2.1188>.
- Vira Aprilia. (2024). Perlindungan Hukum Bagi Bank Dalam Perkara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tanpa Jaminan Hak Tanggungan. <https://doi.org/10.37081/ed.v12i1.5508>.
- Rahardjo, Satjipto. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Suharkono. (2004). *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus, Cetakan Kedua*. Jakarta: Prenada Media.
- Suharnoko dan Hartati, Endah. (2006). Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek, Code Civil Perancis dan Common Law. Cetakan 2. Edisi 1*. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- C.S.T Kansil. (1989). *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Penerbit Balai Pustaka Jakarta, 1989.