

## **BAB V**

### **KESIMPULAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya dari penelitian ini maka dapat disampaikan kesimpulan sebagai berikut:

1. *Buy Back Guarantee* merupakan suatu penjaminan atas pembelian kembali unit apartemen yang dibeli oleh debitur KPR, yang di dalam praktek karena adanya hubungan hukum hutang-piutang antara bank dan debitur KPR. *Buy Back Guarantee* ini juga merupakan implementasi dalam mengefisienkan penyelesaian masalah wanprestasi atau gagal bayar dari pihak debitur dan developer serta melindungi bank dalam penyaluran kredit KPR. Walaupun *Buy Back Guarantee* belum diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, namun terpenuhi unsur-unsur penanggungan dalam Pasal 1820 KUHPerduta. Perjanjian *Buy Back Guarantee* juga kurang memberikan kepastian hukum bagi kreditur dikarenakan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial layaknya jaminan kebendaan.
2. Dalam perjanjian *Buy Back Guarantee* terdapat klausul yang mengatur masalah penyelesaian perselisihan maka para pihak sepakat menyelesaikan melalui jalur musyawarah dan mufakat. Apabila jalan musyawarah dan mufakat tidak dapat menyelesaikan perselisihan maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan (Litigasi). Upaya litigasi memerlukan waktu yang cukup lama karena harus melalui proses gugat menggugat dan dapat melalui beberapa tingkatan peradilan, bahkan bisa bertahun-tahun sampai mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap. Penyelesaian sengketa melalui jalur

**Berlian Septiani, 2024**

***PENJAMINAN BUY BACK GUARANTEE ANTARA DEVELOPER DAN KREDITUR:  
STUDI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN BERDASARKAN  
SISTEM PRE-PROJECT SELLING***

UPN Veteran Jakarta, Fakultas Hukum, Magister Hukum

[[www.upnvj.ac.id](http://www.upnvj.ac.id) – [www.library.upnvj.ac.id](http://www.library.upnvj.ac.id) - [www.repository.upnvj.ac.id](http://www.repository.upnvj.ac.id)]

litigasi juga membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Namun kebanyakan, jalur inilah yang dipilih oleh orang-orang dalam penyelesaian sengketa, karena umumnya masyarakat hanya mengetahui penyelesaian sengketa hanyalah melalui Pengadilan.

## **B. Saran**

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya dan berdasarkan kesimpulan dari penelitian ini maka dapat disampaikan saran-saran sebagai berikut:

1. Dikarenakan *Buy Back Guarantee* belum diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, maka Pemerintah Indonesia disarankan menerbitkan undang-undang yang khusus mengatur mengenai Perjanjian *Buy Back Guarantee* dalam konsep *Pre-Project Selling* sebagai dasar hukum yang memiliki kekuatan eksekutoril layaknya jaminan kebendaan apabila terjadinya wanprestasi terhadap debitur dan developer. Hal tersebut dapat memberikan keadilan dan kepastian hukum dengan menyesuaikan antara norma transplantasi hukum dengan konsep dasar transaksi jual beli tanah yaitu terang dan tunai, serta adanya kuasa menjual terhadap objek tanah atau bangunan yang diberikan oleh developer kepada pembeli sesuai dengan Hukum Adat maupun Hukum Pertanahan di Indonesia.
2. Bank selaku kreditur agar memperhatikan dan menerapkan prinsip kehati-hatian bank dalam memberikan kredit kepada calon debitur sebagai bahan pertimbangan bahwa debitur tersebut sesuai dan dapat diberikan kredit, karena dengan prinsip ini calon debitur yang akan mengajukan kredit diseleksi dengan baik dan benar sehingga pemberian kredit tidak sembarangan. Di lain hal, dalam perjanjian kredit antara bank dengan debitur, harus ada penyempurnaan klausal akta, yaitu mencantumkan klausa *Buy Back Guarantee* pada Perjanjian Kredit

serta pernyataan tidak keberatan dari debitur, akan menyerahkan secara sukarela, akan menandatangani akta pengalihan untuk dan atas nama developer apabila debitur cidera bayar (wanprestasi), maka debitur menyatakan tidak keberatan jika bank/kreditur akan menjual kembali barang/benda jaminan debitur kepada pihak siapapun termasuk developer

3. Developer sebaiknya apabila ingin membangun rumah susun dalam bentuk apartemen hendaknya mengurus dan menyelesaikan segala perizinan tanpa terkecuali penerbitan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai syarat untuk membangun kawasan apartemen. Setelah segala persyaratan terpenuhi, maka developer diperbolehkan untuk memasarkan produknya kepada masyarakat. Selain itu, developer juga harus bertanggung jawab atas proses penyelesaian pembangunan apartemen, tidak hanya sekedar mengejar target pemasaran/terjualnya unit-unit apartemen. Karena jika hal tersebut tidak terealisasi maka developer dapat dimintakan pertanggungjawaban karena telah merugikan konsumen. Dalam hal ini perlu adanya ketegasan pemerintah dalam penegakan undang-undang rumah susun, perlindungan konsumen dan dukungan sinergi harmonis antar Kementrian Lembaga terkait serta masyarakat untuk dapat mewujudkan kepastian hukum terhadap perlindungan hak-hak konsumen dalam sektor hunian rumah susun (vertikal).