

Penerapan *Buy Back Guarantee* Bagi Pembeli dan Developer Berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen

Implementation of Buy Back Guarantee for Buyers and Developers Based on the Consumer Protection Law

Oleh :

¹Dinar Intan Milentina, ²Suwarno Abadi

^{1,2}Magister Hukum Universitas Wijaya Putra Surabaya

Email : ¹dinarintan01@gmail.com, ²suwarnoabadi@uwp.ac.id

Abstrak

Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan yang harus dipenuhi seluruh manusia di dunia baik negara berkembang maupun negara maju selain kebutuhan pangan, tempat tinggal yang layak tentunya memberikan pengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa agar dapat bersosialisasi dengan baik dalam masyarakat. Setiap tahun kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian semakin meningkat dikarenakan bertambahnya jumlah penduduk baik, di perdesaan maupun perkotaan besar. Pada dasarnya pemenuhan kebutuhan rumah merupakan tanggung jawab masing-masing masyarakat itu sendiri namun negara membantu masyarakat memperoleh dan memberikan kemudahan dalam perolehan rumah melalui pengembang perumahan. Pengembang perumahan atau developer yang telah membangun rumahnya dapat menjual ke debitur dengan sistem pembayaran tunai secara bertahap dan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), Sistem pembayaran tunai secara bertahap. KPR maka dapat dilakukan penandatanganan perjanjian kredit yang berisi tentang nilai kredit yang telah disetujui dan jangka waktu pelunasan pinjaman kredit. Perjanjian kredit yang dilakukan harus diketahui oleh pengembang perumahan atau developer dapat berbentuk akta dibawah tangan, atau akta yang dibuat dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kata Kunci: Perjanjian *Buy Back Guarantee*, Perlindungan Konsumen, Developer.

Abstract

Housing is one of the needs that must be met by all people in the world, both in developing and developed countries, in addition to food needs, proper housing certainly influences the formation of the nation's personality so that they can socialize well in society. Every year the need for houses as a place to live or

occupancy is increasing due to the increasing population both in rural and urban areas. Basically, fulfilling housing needs is the responsibility of each community itself, but the state helps the community to obtain and provides convenience in obtaining housing through housing developers. Housing developers or developers who have built their homes can sell to debtors with a gradual cash payment system and Home Ownership Credit (KPR), a gradual cash payment system. For KPR, a credit agreement can be signed which contains the approved credit value and the credit loan repayment period. The credit agreement made must be known by the housing developer or developer, which can be in the form of a private deed, or a deed drawn up before a notary or land deed official.

Keywords: *Buy Back Guarantee Agreement, Consumer Protection Law, Developer.*

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan yang harus dipenuhi seluruh manusia di dunia baik negara berkembang maupun negara maju selain kebutuhan pangan, tempat tinggal yang layak tentunya memberikan pengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa agar dapat bersosialisasi dengan baik dalam masyarakat. Namun pada kenyataannya di Negara Indonesia ini masih banyak rakyat yang masih memiliki tempat tinggal kurang layak, sehingga negara diharapkan dapat membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal agar terciptanya salah satu tujuan negara yaitu memajukan kesejahteraan umum.

Tempat tinggal dapat berupa perumahan dan pemukiman, tentunya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Pada Pasal 1 ayat (2) telah dijelaskan bahwa perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni, sedangkan dalam pasal 1 ayat (3) dijelaskan bahwa kawasan pemukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan

tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perkehidupan dan penghidupan.

Setiap tahun kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian semakin meningkat dikarenakan bertambahnya jumlah penduduk baik, di perdesaan maupun perkotaan besar. Pada dasarnya pemenuhan kebutuhan rumah merupakan tanggung jawab masing-masing masyarakat itu sendiri namun negara membantu masyarakat memperoleh dan memberikan kemudahan dalam perolehan rumah melalui pengembang perumahan. Pengembang perumahan atau developer yang telah membangun rumahnya dapat menjual ke debitur dengan sistem pembayaran tunai secara bertahap dan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), Sistem pembayaran tunai secara bertahap merupakan salah satu metode pembayaran yang dilakukan langsung oleh pembeli kepada pengembang perumahan tanpa campur tangan bank, dalam prakteknya seringkali pembeli memberikan *downpayment* (DP) terlebih dahulu kemudian sisanya dibayarkan langsung kepada pengembang perumahan atau *developer* sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan oleh developer itu sendiri kemudian diikat dengan perjanjian baku atau standar yang telah dibuat oleh pengembang perumahan sendiri dan seluruh isi dari perjanjian tersebut harus dipenuhi oleh pembeli atau debitur.

Pada prakteknya perjanjian baku atau standar yang dibuat oleh developer seringkali merugikan debitur dimana isi dari perjanjian tersebut tidak menjelaskan bagaimana hak-hak, kewajiban, serta sanksi yang diperoleh para pihak bila dikemudian hari terjadi akibat hukum yang merugikan salah satu pihak, perjanjian tersebut hanya menguntungkan salah satu pihak karena tidak dibuat berdasarkan kesepakatan bersama antara pihak pembeli dan pihak developer.

Sedangkan, Sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan suatu bentuk kredit pembeli atau debitur kepada pihak bank untuk pembelian sebuah rumah dan tanahnya yang telah dibangun oleh pengembang perumahan, dan dalam jangka waktu tertentu pihak debitur harus

mengembalikan kreditnya dengan disertai bunga, yang diikat dengan perjanjian kredit dimana para pihak dalam menjalankan perjanjian memiliki hak untuk memenuhi kepentingan masing-masing.

Johannes Ibrahim mengatakan bahwa KPR ditujukan bagi debitur yang membutuhkan rumah digunakan untuk kepentingan pribadi tidak digunakan untuk kepentingan yang bersifat komersial dan tidak memiliki pertambahan nilai barang dan jasa di masyarakat. KPR merupakan suatu produk perbankan dalam pembiayaan pembelian sebuah rumah yang sudah ready stock maupun yang masih indent, rumah ready stock ialah rumah yang telah dibangun oleh developer dan siap untuk dihuni, sedangkan rumah yang masih indent yaitu sebuah rumah yang belum dibangun oleh developer yang masih berupa tanah.¹

Terdapat beberapa pihak yang terlibat dalam kegiatan KPR, yaitu pihak pembeli sebagai debitur, pihak pengembang perumahan atau developer sebagai penjual, dan pihak bank sebagai kreditur yang memberikan pinjaman dana kepada debitur untuk pembayaran rumah, dengan ketentuan bahwa debitur memenuhi syarat-syarat yang telah diajukan oleh bank. Apabila bank menyetujui KPR maka dapat dilakukan penandatanganan perjanjian kredit yang berisi tentang nilai kredit yang telah disetujui dan jangka waktu pelunasan pinjaman kredit. Perjanjian kredit yang dilakukan harus diketahui oleh pengembang perumahan atau developer dapat berbentuk akta dibawah tangan, atau akta yang dibuat dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Perjanjian kredit antara bank dan pembeli tentunya membutuhkan agunan sebagai jaminan kredit, objek agunan tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan apabila status tanah yang diagunkan bersertifikat induk dan masih dalam proses, sehingga memerlukan perjanjian tambahan untuk KPR bangunan rumah indent. Perjanjian tersebut menjelaskan mengenai jaminan

¹ Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Mandar Maju, 2004, h.229

developer apabila terjadi wanprestasi atau objek agunan tidak dapat memasang hak tanggungannya dikarenakan sertifikat yang belum terbit, serta pembangunan rumah yang tidak kunjung selesai dalam jangka waktu tertentu, developer akan melakukan suatu penjaminan atas pembelian kembali objek agunan yang telah dibiayai oleh pihak bank berupa unit perumahan yang telah dibeli oleh debitur. Perjanjian tambahan atau perjanjian beli kembali dapat disebut sebagai perjanjian *buy back guarantee*.

Dilihat dari bentuk dan isi perjanjian *buy back guarantee* hampir sama dengan perjanjian penangguhan (*borgtocht*) yang dijelaskan dalam Pasal 1820 KUHPerdara bahwa penangguhan merupakan suatu persetujuan yang dibuat oleh pihak ketiga untuk bertanggung jawab atas kepentingan debitur apabila tidak dapat memenuhi kewajibannya. Perjanjian *borgtocht* dan perjanjian *buy back guarantee* terdapat perbedaan dalam subyek hukumnya, dimana dalam perjanjian *borgtocht* yang menjadi subyek hukum adalah pihak ketiga yang tidak memiliki hubungan hukum dengan debitur, sedangkan perjanjian *buy back guarantee* subyek hukumnya merupakan pihak ketiga yang pernah memiliki hubungan hukum dengan debitur.

Selain perjanjian *borgtocht*, subrogasi juga hampir sama dengan perjanjian *buy back guarantee* yang telah disebutkan dalam Pasal 1400 KUHPer bahwa perpindahan hak kreditur kepada pihak ketiga yang membayar kepada kreditur atas persetujuan atau ketentuan peraturan perundang-undangan. Perjanjian *buy back guarantee* atau subrograsi menjelaskan mengenai pengalihan hak dari debitur kepada kreditur apabila terjadi wanprestasi. Perjanjian *buy back guarantee* muncul karena salah satu prinsip hukum perikatan yang berupa kebebasan berkontrak sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa setiap subjek hukum dapat membuat dan menentukan isi perjanjiannya sendiri asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, keadilan, serta ketertiban umum.

Perjanjian *buy back guarantee* merupakan perjanjian kerjasama yang dilakukan antara developer dengan bank, perjanjian ini terjadi karena adanya

hubungan hukum hutang-piutang antara pihak bank dan debitur tidak dapat membayar pinjaman kredit sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati di perjanjian kredit. Perjanjian *buy back guarantee* juga sebagai salah satu cara penyelesaian kredit bermasalah serta sebagai prinsip kehati-hatian bank, namun pada kenyataannya perjanjian *buy back guarantee* sebenarnya sangat merugikan debitur, karena debitur tidak memahami bagian mana atau klausul perjanjian mana yang menjelaskan bahwa pembelian kembali rumah debitur akan dilakukan apabila debitur mengalami suatu kondisi gagal bayar atau kredit macet.

Dalam rangka untuk melindungi konsumen atau debitur secara umum, yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Undang-Undang tersebut ditujukan untuk menjadi landasan hukum yang kuat antara masyarakat sebagai konsumen dengan pelaku usaha dalam bidang jual beli perumahan, maka pelaku usaha memiliki tanggung jawab untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, dan sesuai dengan spesifikasi yang telah ditawarkan dan dipromosikan. Dalam hukum, iklan atau perumahan yang sedang ditawarkan merupakan janji sepihak yang bersifat mengikat pelaku usaha perumahan karena debitur diberikan jaminan akan fasilitas perumahan yang memukau.

Sebelum melakukan perjanjian kredit, biasanya dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terlebih dahulu antara pembeli dengan developer secara dibawah tangan atau dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) yang dilakukan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah agar mendapatkan hubungan hukum yang lebih jelas. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian yang dilakukan antara developer dengan pembeli untuk mengikatkan diri yang disertai dengan pemberian uang muka berdasarkan kesepakatan yang telah dilakukan.

Terciptanya hubungan yang terjadi diantara para pihak diawali dengan pembayaran uang muka yang dilakukan oleh pihak pembeli kepada pihak

developer sebagai bentuk tanda jadi pembelian rumah, ketentuan besaran uang muka yang diberikan kepada developer telah diatur dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 21/13/PBI/2019 Tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia 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 pembiayaan kendaraan bermotor. Sisa dari pembayaran sebuah rumah disalurkan oleh pihak Bank kepada pihak developer melalui sistem pembayaran KPR yang diambil oleh pihak pembeli rumah sebagai debitur.

2. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana penerapan buy back guarantee bagi para pihak jika dikaitkan dengan undang-undang perlindungan konsumen?
- 2) Bagaimana upaya hukum yang diambil untuk melindungi konsumen selaku debitur sesuai dengan undang-undang perlindungan konsumen?

3. Metode Penelitian Hukum

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan menggunakan 3 (tiga) pendekatan yaitu peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), serta pendekatan kasus (*case approach*) yang digunakan untuk mempertajam analisis. Pendekatan kasus dalam penelitian digunakan untuk mengamati dan memahami kejadian-kejadian serta persoalan yang terjadi dalam dalam pengangkatan pejabat kepala daerah pada periode transisi menjelang pemilihan kepala daerah serentak nasional 2024 dengan mengumpulkan berbagai macam informasi dari surat kabar maupun media *online* (dalam jaringan) yang kemudian diolah untuk mendapatkan solusi dari persoalan yang diangkat dalam penelitian ini.

B. PEMBAHASAN

1. Penerapan *Buy Back Guarantee* Bagi Para Pihak Jika dikaitkan Dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen

Buy back guarantee merupakan suatu perjanjian yang digunakan dalam pembelian rumah secara kredit yang telah dibeli oleh debitur, dimana dalam perjanjian tersebut menjelaskan mengenai jaminan pembelian kembali yang dilakukan oleh developer kepada bank guna memperoleh kepastian hukum atas pelunasan pinjaman KPR.²

Buy back guarantee timbul dikarenakan beberapa hal salah satunya ketika debitur tidak dapat melanjutkan pembayaran kreditur untuk melunasi KPR yang sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, selain timbul karena debitur yang tidak dapat melanjutkan pembayaran, *buy back guarantee* dapat timbul karena pengembang perumahan atau developer yang tidak melaksanakan pembangunan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dengan pihak bank. Branch Manager di sebuah bank mengatakan bahwa tanpa adanya perjanjian *buy back guarantee* yang dilakukan developer, maka pencarian fasilitas KPR tidak akan dilakukan oleh bank.

Kekuatan hukum *buy back guarantee* merupakan salah satu konsekuensi prinsip kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1337-1338 KUHPdata, dimana dalam pasal tersebut menjelaskan bahwa setiap pihak bebas melakukan perjanjiannya sendiri, menentukan isi perjanjian sesuai dengan kehendaknya, selama perjanjian tersebut tidak melanggar dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat bentuk perjanjian dan hubungan hukum yang mengikat masing-masing pihak, yaitu :

² Hesti Ningtyas, *Status Hukum Perjanjian Jual Beli Kembali Yang Diberikan Oleh Developer Pailit Kepada Bank*, h. 440

- 1) Hubungan hukum yang terjadi antara debitur dengan pengembang perumahan atau developer adalah hubungan hukum yang berkaitan tentang perjanjian jual beli.
- 2) Hubungan hukum antara debitur dengan pihak bank merupakan hubungan hukum yang terjadi karena perjanjian kredit.
- 3) Hubungan hukum antara pengembang perumahan atau developer dengan pihak bank merupakan hubungan hukum yang terjadi karena perjanjian penjaminan kembali objek agunan yang telah dibeli oleh debitur atau biasanya disebut dengan perjanjian *buy back guarantee*.

2. Hak Dan Kewajiban Pihak Bank Sesuai Dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menjelaskan mengenai pengertian Bank, bahwa bank merupakan pelaku usaha yang memberikan pelayanan perbankan yang dimanfaatkan debitur atau konsumen yaitu nasabah bank, hubungan hukum antara Bank dengan debitur yangt melakukan pembelian rumah beserta fasilitas KPR telah diatur dalam perjanjian kredit, sehingga bank dapat menjalankan hak-haknya. Dengan berlakunya Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan ketentuan yang harus dilakukan oleh pelayanan perbankan dalam melayani nasabah agar dapat beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya dalam bidang perbankan, dapat memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai jaminan jasa yang akan diberikan kepada nasabah, memberikan perlakuan atau melayani nasabah bank atau debitur tanpa adanya rasa diskriminatif yang ditunjukkan oleh pihak bank, dan meyakinkan kepada nasabah bank atau debitur bahwa kegiatan usaha yang dilakukan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hal yang penting dalam Perlindungan Konsumen adalah pada saat pembuatan perjanjian, secara tidak langsung bersifat mengikat antara pihak bank dengan pihak debitur, dimana perjanjian kredit menjadi perjanjian

utama yang dilakukan sedangkan perjanjian buy back guarantee menjadi perjanjian tambahan yang mengikuti aturan hukum yang sesuai dengan perjanjian yang utama. Perlindungan konsumen merupakan hal yang penting dalam awal pembuatan perjanjian karena harus menjelaskan isi perjanjian yang melindungi debitur apabila dikemudian hari tidak dapat melanjutkan pembayaran kredit.

Dalam pasal 7 Undang-undang Perlindungan Konsumen menjelaskan lebih detail mengenai hak dan kewajiban Bank sebagai pelaku usaha, yaitu sebagai berikut:

- 1) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya
- 2) Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberikan penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan
- 3) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
- 4) Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku
- 5) Memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberikan jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan
- 6) Memberikan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan
- 7) Memberikan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Selain dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen terdapat hak dan kewajiban sebagai pelaku usaha yang juga diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, yaitu sebagai berikut:

- 1) Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersembahkan dengan itu
- 2) Memberikan kredit
- 3) Menerbitkan surat pengakuan hutang
- 4) Membeli, menjual, atau menjamin atas risiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya
- 5) Memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah
- 6) Menempatkan dana pada, meminjamkan dana dari, atau meminjamkan dana kepada bank lain, baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi, maupun dengan wesel untuk, cek atau untuk sarana lainnya
- 7) Melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek
- 8) Menyediakan pembiayaan dan/atau melakukan kegiatan lain berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia
- 9) Melakukan kegiatan lain lazim dilakukan oleh Bank sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang Perbankan dan ketentuan lain yang berlaku.

3. Hak Dan Kewajiban Konsumen Sebagai Debitur Sesuai Dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen

Pengertian konsumen telah diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen pada pasal 1 ayat (2), yang menjelaskan bahwa konsumen merupakan setiap pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, ataupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

Hak dan kewajiban konsumen sebagai debitur diwujudkan dalam

bentuk prestasi yang harus dipenuhi oleh Bank dan debitur adalah prestasi yang telah ditentukan dalam perjanjian antara Bank dan Nasabah terhadap produk perbankan, semisal tabungan dan deposito.

Hak konsumen telah diatur dalam pasal 4 Undang-undang Perlindungan Konsumen, yaitu sebagai berikut:

- 1) Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa
- 2) Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan konsumsi serta jaminan yang dijanjikan
- 3) Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi serta jaminan barang dan/atau jasa
- 4) Hak untuk didengar pendapat atau keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan
- 5) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut
- 6) Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen
- 7) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif berdasarkan suku, budaya, daerah, pendidikan, kaya, miskin, dan status sosial lainnya
- 8) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang lainnya.

Adapun kewajiban konsumen sebagai debitur juga diatur dalam pasal 5 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yang menjelaskan bahwa kewajiban konsumen sebagai debitur, yaitu sebagai berikut:

- 1) Membaca dan mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa demi keamanan dan keselamatan
- 2) Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa
- 3) Membayar sesuai dengan nilai yang disepakati

- 4) Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Setelah mengetahui hak dan kewajiban debitur sebagai konsumen dan pihak bank selaku pelaku usaha yang terdapat dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, dapat disimpulkan bahwa terdapat hubungan timbal balik yang terjadi dimana hak bagi debitur atau konsumen merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pelaku usaha, begitupun sebaliknya apa yang menjadi hak pelaku usaha merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur sebagai konsumen.

4. Hak Dan Kewajiban Developer Sesuai Dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen

Dalam konteks Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengenai hubungan antara debitur dengan developer dalam jual beli bidang perumahan, maka terdapat kewajiban developer untuk menyelesaikan pembangunan perumahan sesuai dengan spesifikasi bangunan yang telah dipromosikan. Kewajiban developer sama dengan kewajiban Bank yang diatur dalam pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, namun terdapat sedikit penambahan mengenai iklan atau promosi yang ditawarkan oleh developer merupakan janji sepihak yang mengikat developer karena memberikan jaminan bangunan rumah dengan fasilitas terbaik kepada debitur.

Janji atau jaminan yang diberikan oleh developer dapat dikelompokkan menjadi dua kategori, yaitu :

- 1) *Express Warranty* yang merupakan sebuah janji yang dinyatakan secara tegas dan gamblang.
- 2) *Implied Warranty* merupakan sebuah janji yang dinyatakan secara diam-diam, serta terbagi kembali menjadi dua yaitu suatu jaminan yang layak diperdagangkan, dan suatu jaminan yang memiliki kecocokan untuk tujuan tertentu.

Dengan perjanjian yang dinyatakan dengan tegas, pelaku usaha dapat menjamin barang yang diperdagangkan antara lain :

- 1) Barang yang diperjualbelikan sesuai dengan perjanjian sedemikian rupa sehingga dapat diterima dalam perdagangan umumnya.
- 2) Pada jual beli kualitas harusnya layak
- 3) Barang seharusnya cocok untuk tujuan barang tertentu dipergunakan
- 4) Barang yang sejenis suatu kontrak seharusnya sama dan sebangun
- 5) Jika perjanjian atau sifat barang mensyaratkan bahwa harus dibungkus, maka harus dilaksanakan secara rapi disertai dengan informasi dan instruksi secukupnya
- 6) Kualitas dan kuantitas barang seharusnya sesuai dengan janji dan gambaran nyata yang diberikan dan yang ada pada barang atau pembungkusannya
- 7) Jaminan-jaminan yang dinyatakan secara diam-diam lainnya bisa berasal dari kebiasaan perdagangan barang tertentu atau daerah/lokasi tertentu atau dari kebiasaan para pihak yang timbul dari transaksi terlebih dahulu.

Pada dasarnya kewajiban yang utama dari penjual adalah memberikan barangnya dan menanggungkannya mengenai kenikmatan, ketentraman, serta menjamin rasa aman agar pembeli atau debitur yang akan membeli perumahan terhindar dari orang-orang yang ingin berbuat nakal, sehingga penjual berkewajiban terhadap segala sesuatu mengenai tuntutan pihak ketiga yang berkaitan dengan barang yang dijualnya.

5. Upaya Hukum Yang Diambil Untuk Melindungi Konsumen Selaku Debitur Sesuai Dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen

Perjanjian *buy back guarantee* juga disebut sebagai perjanjian baku, perjanjian baku berasal dari kata *standard contract* dalam bahasa Inggris, standar atau baku merupakan tolak ukur yang dapat digunakan untuk sebuah patokan, ukuran, dan acuan. Sehingga perjanjian baku merupakan sebuah perjanjian yang digunakan sebagai patokan ataupun pedoman bagi konsumen

yang memiliki hubungan hukum dengan pengusaha yang meliputi model, rumusan, dan juga ukuran.

Sutan Remy Sjahdeini, memberikan pendapatnya mengenai pengertian dari perjanjian baku, menurutnya perjanjian baku merupakan suatu perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya dibakukan oleh pemakaiannya, dan pihak lain yang tidak mempunyai peluang untuk meminta perubahan, yang belum dibakukan hanyalah beberapa hal saja, misalnya beberapa hal yang menyangkut tentang spesifikasi dari objek yang menjadi suatu perjanjian dapat berupa jenis, harga, tempat, warna, dan waktu.

Berdasarkan keterangan para ahli yang mengatakan bahwa isi dari perjanjian *buy back guarantee* yang dilakukan antara debitur dan developer merugikan debitur khususnya debitur KPR dan bertentangan dengan pasal 18 UUPK yang menerangkan bahwa terdapat beberapa isi atau klausul yang dilarang untuk dicantumkan dalam perjanjian, yaitu :

- 1) Peralihan tanggung jawab pelaku usaha
- 2) Pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang telah dibeli oleh konsumen
- 3) Pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli konsumen\
- 4) Pemberian kuasa dari konsumen kepada [pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran
- 5) Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen
- 6) Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa

Tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan, dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya

Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran

Penjelasan dalam pasal 18 ayat (1) menerangkan bahwa tujuan larangan pencantuman klausul perjanjian agar dapat menempatkan kedudukan konsumen sebagai debitur setara dengan pelaku, berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak, sehingga debitur tidak lagi menjadi pihak yang lemah dalam perjanjian yang dibuat dengan pelaku usaha, sedangkan dalam pasal 18 ayat (2) menyatakan bahwa pelaku usaha dilarang untuk mencantumkan klausul perjanjian yang letak dan bentuknya sulit terlihat sehingga menyulitkan debitur dalam memahami beberapa hal kecil dari perjanjian.

Secara pidana developer yang melakukan pembangunan perumahan tidak sesuai dengan yang dinyatakan pada saat penawaran dapat dilaporkan dengan tuduhan pelanggaran pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yang menyatakan bahwa pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam tabel, etiket, keterangan, iklan, atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut.

Dalam kasus ini developer membangun perumahan yang tidak sesuai dengan brosur pada saat promosi dan tidak sesuai dengan perjanjian. Pada saat penawaran dilakukan pihak developer menerangkan secara jelas bahwa bangunan utuh berpondasi, tembok sudah dalam keadaan di cat, lantai berjubin, beratap genteng, namun pada kenyataannya keadaan rumah tidak kunjung dibenahi sampai batas waktu yang telah dijanjikan. Pelaku usaha yang melanggar ketentuan tersebut terancam pidana paling lama 5 tahun atau dengan denda maksimal 2 Milyar rupiah sesuai ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen pasal 62.

Selain dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga diatur mengenai ancaman pidana bagi developer yang membangun tidak sesuai dengan kriteria yang diperjanjikan, yaitu diatur dalam Undang-Undang Nomor

1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pasal 134 jo pasal 151, yang menjelaskan bahwa setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan akan dikenai dengan maksimal 5 milyar rupiah.

Developer selain mendapat sanksi pidana dan denda, juga dikenai sanksi administrasi yang diatur dalam pasal 150 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang berbunyi bahwa setiap orang yang menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak sesuai dengan ketentuan pasal 26 ayat (1), pasal 29 ayat (1), pasal 30 ayat (2), pasal 34 ayat (1), dan ayat (2), pasal 36 ayat (1) dan ayat (2), pasal 38 ayat (4), pasal 45, pasal 47 ayat (2) dan ayat (3), ayat (4), pasal 49 ayat (2), pasal 63, pasal 71 ayat (1), pasal 126 ayat (2), pasal 134-146 ayat (1) akan dikenai sanksi administratif berupa peringatan tertulis, pembatasan kegiatan perumahan, penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan dan pengelolaan pembangunan.

C. PENUTUP

Dari uraian diatas dapat dikemukakan bahwa beberapa kesimpulan antara lain sebagai berikut:

- 1) Perjanjian *buy back guarantee* merupakan perjanjian kerjasama yang dilakukan antara developer dengan bank, perjanjian ini terjadi karena adanya hubungan hukum hutang-piutang antara pihak bank dan debitur tidak dapat membayar pinjaman kredit sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati di perjanjian kredit *Buy back guarantee* timbul dikarenakan beberapa hal salah satunya ketika debitur tidak dapat melanjutkan pembayaran kreditur untuk melunasi KPR yang sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, selain timbul karena debitur yang tidak dapat melanjutkan pembayaran, *buy back guarantee* dapat

timbul karena pengembang perumahan atau developer yang tidak melaksanakan pembangunan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dengan pihak bank.

- 2) Upaya Hukum yang diambil untuk melindungi konsumen selaku debitur developer yang melakukan pembangunan perumahan tidak sesuai dengan yang dinyatakan pada saat penawaran dapat dilaporkan dengan tuduhan pelanggaran tersebut terancam pidana paling lama 5 tahun atau dengan denda maksimal 2 Milyar

Memperhatikan hasil simpulan diatas, dapat dikemukakan beberapa saran, yaitu sebagai berikut :

- 1) Diharapkan bagi developer agar betul-betul mengindahkan kewajibannya dalam membangun bangunan rumah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, dan disarankan terdapat pihak debitur memantau perkembangan pembangunan yang telah dilakukan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan
- 2) Bagi pihak debitur yang mendapati developer melakukan wanprestasi bisa langsung dilaporkan kepada lembaga perlindungan konsumen agar pihak yang dirugikan mendapatkan ganti rugi yang sesuai.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang -Undangan
KUHPerdara

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan
Permukiman

Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 21/13/PBI/2019 Tentang
Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen