

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penyebab timbulnya *buy back guarantee* ialah karena tanah dari perumahan *developer* belum dipecahkan dari sertifikat induknya dengan alasan masih dalam proses pemasaran atas objek tersebut. Untuk itu bank sebagai penyalur dana harus mempunyai jaminan, karena objek rumah KPR yang belum disertifikatkan tidak bisa dilekatkan hak tanggungan, sehingga agar terlaksananya penjualan rumah tersebut *developer* membuat perjanjian bahwa *developer* sebagai penjamin apabila konsumennya melakukan kredit macet dalam jangka waktu yang diperjanjikan dalam akta perjanjian pembelian kembali (*buy back guarantee*), oleh karena itu demi keberlangsungan tersebut *developer* dan bank sepakat untuk mengadakan perjanjian *buy back guarantee*.
2. Pelaksanaan perjanjian pembelian kembali (*buy back guarantee*) terhadap perjanjian kredit kepemilikan rumah subsidi dapat disimpulkan bahwa dalam praktik ketiga bank tersebut ternyata Bank Tabungan Negara memiliki sistem yang berbeda, yaitu dengan menetapkan jangka waktu *buy back* selama 3 (tiga) tahun dan mempunyai kategori *developer* tersendiri untuk kelancaran pembiayaannya, sedangkan Bank Nagari dan Bank Nagari Syariah menetapkan jangka waktu *buy back* selama 1 (satu) tahun dan diwajibkan *developer* mempunyai rekening giro sebelum dapat menjadi rekanan Bank Nagari maupun Bank Nagari Syariah.
3. Akibat hukum praktek *buy back guarantee* terhadap *developer* kreditur dan debitur dalam kaitan dengan perjanjian kredit pemilikan rumah subsidi, sebagaimana dalam kasus ketiga Bank tersebut diatas bahwa *developer* ternyata

tidak melakukan *buy back* atau pelunasan sebagaimana isi dalam perjanjian Akta *Buy Back Guarantee*, *developer* hanya melancarkan tunggakan hingga lewat masa *buy back guarantee*. Hal ini tentunya menjadi bentuk wanprestasi walau *developer* mencicil tunggakan debitur, tetapi tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan di dalam Akta Perjanjian *Buy Back Guarantee*. Hal tersebut tentunya Bank dapat mengajukan gugatan atas wanprestasi yang dilakukan oleh *developer*, tetapi hal ini mungkin membutuhkan waktu yang lama, sehingga lebih efektif apabila bank melakukan penjualan di bawah tangan maupun penjualan di KPKNL.

B. Saran

1. Diharapkan para pihak terutama *developer* untuk dapat melaksanakan apa yang telah diperjanjikan sesuai dalam Akta *Buy Back Guarantee*, yang mana akan langsung melakukan *buy back* atau pelunasan apabila ada debitur yang menunggak cicilan selama 3 (tiga) kali cicilan. Sehingga Bank sebagai kreditur yang mana kegiatannya berfokus pada mengelola dana masyarakat, menyimpan, dan menyalurkan dalam bentuk kredit tentunya dirugikan dalam segi waktu apabila *developer* tidak memenuhi janji melakukan *buy back*. Hal ini tentunya untuk mengembalikan dana tersebut dibutuhkan waktu dalam penjualan rumah tersebut maupun dalam penjualan di KPKNL secara lelang.
2. Kemudian diharapkan kepada Bank agar dapat mengkaji secara lebih mendalam terkait mitigasi resiko serta merencanakan *Plan B* terkait adanya *developer* yang seharusnya melakukan *buy back* tetapi dalam hal ini hanya melancarkan tunggakan hingga lewat masa *buy back guarantee*. Sehingga apabila kajian terkait mitigasi resiko *buy back guarantee* ini dilakukan lebih mendalam,

diharapkan Bank sebagai penyalur dana dapat menekan resiko yang berpotensi merugikan baik dari segi keuntungan maupun dari segi efektivitas waktu.

