

TINJAUAN PERJANJIAN BUY BACK GUARANTEE ANTARA PENGEMBANG PT. BUMI SERPONG DAMAI TBK DAN TERGUGAT YOVANNA GENIAL DAN PT. BANK CENTRAL ASIA TBK

(Studi Kasus : Putusan Nomor 669/PDT.G/2018/PN TNG)

¹Brilly Christino Dobiki, ²Annisa Fitria SH, MH, M.Kn

¹UNIVERSITAS ESA UNGGUL, JAKARTA

²UNIVERSITAS ESA UNGGUL, JAKARTA

Brillych@gmail.com

Nisa.1791@gmail.com

ABSTRAK

Dalam praktiknya perjanjian menjadi produk hukum yang mana para pihak didalamnya harus melakukan hak dan kewajiban guna untuk memenuhi kepentingan bersama, hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak (freedom of contract) yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara bahwa setiap orang berhak dan bebas melakukan perjanjian selagi kepentingan para pihak dalam perjanjian itu tidak melanggar atau bertentangan dari peraturan perundang-undang. Seperti perjanjian buy back guarantee yang bermula dari kepentingan nasabah sebagai penerima fasilitas kredit (KPR) bank untuk membeli rumah dari pengembang. Yang kemudian bank membayar penuh atas objek kredit dari pengembang dan dikarenakan sertifikat kepemilikan atas satu bidang tanah masih berbentuk sertifikat induk, maka pengembang menjaminkan pembelian kembali atas objek kredit bilamana nasabah tidak dapat memenuhi pelunasan pembayaran atas objek kredit (lalai). Oleh karena itu pengembang dan bank membuat perjanjian buy back guarantee agar terhindar dari resiko kredit dan hukum serta menjaga kepentingan hukum dari bank. Dalam putusan nomor 669/PDT.G/2018/PN.TNG atas pertimbangan hakim maka majelis hakim menolak atas seluruh gugatan penggugat (Pengembang/PT.BSD) dan memberikan putusan NO. Oleh karena itu pengembang tidak dapat melakukan eksekusi pembelian kembali. Bank (PT.BCA) sebagai turut tergugat dalam persidangan hanya mengungkapkan fakta, tidak dapat mengemukakan haknya dalam persidangan serta hanya tunduk dalam putusan hakim. Maka dari itu sifat eksekusi dalam buy back guarantee perlu dikaji oleh pembuat undang-undang guna melindungi kepentingan bank.

Kata Kunci : Perjanjian Buy Back Guarantee, Perjanjian KPR, Perlindungan Kepentingan Hukum Bank sebagai Kreditur.

ABSTRACT

In practice the agreement becomes a legal product in which the parties in it must carry out the rights and obligations in order to fulfill mutual interests, this is in accordance with the principle of freedom of contract (freedom of contract) regulated in Article 1338 of the Civil Code that everyone has the right and is free to enter into an agreement as long as the interests of the parties to the agreement do not violate or contradict the laws and regulations. Such as the buy back guarantee agreement that starts from the customer's interest as the recipient of a bank credit facility (KPR) to buy a house from a developer. Then the bank pays in full for the object of credit from the developer and because the certificate of ownership of one plot of land is still in the form of a master certificate, the developer guarantees the repurchase of the object of credit if the customer cannot fulfill the payment of the object of credit (negligent). Therefore, the developer and the bank make a buy back guarantee agreement to avoid credit and legal risks and protect the legal interests of the bank. In the decision number 669/PDT.G/2018/PN.TNG based on the judge's consideration, the panel of judges rejected all of the plaintiff's claims (Developer/PT.BSD) and gave a NO decision. Therefore the developer cannot execute the repurchase. Bank (PT.BCA) as a co-defendant in the trial only disclosed the facts, could not express their rights in the trial and only obeyed the judge's decision. Therefore, the nature of execution in the buy back guarantee needs to be reviewed by lawmakers in order to protect the interests of banks.

Keywords: Buy Back Guarantee Agreement, Mortgage Agreement, Protection of Bank's Legal Interest as Creditor.