

---

**ANALISIS PERAN *DUE DILIGENCE* DAN AUDIT HUKUM TERHADAP KEPASTIAN HUKUM KLAUSUL *BUY BACK GUARANTEE* DALAM PERJANJIAN BISNIS BANK DAN DEVELOPER**

Oleh  
Susilowardani  
Universitas Surakarta  
E-mail: [susilowardani99@gmail.com](mailto:susilowardani99@gmail.com)

---

**Article History:**

Received: 14-10-2025

Revised: 08-10-2025

Accepted: 17-11-2025

**Keywords:**

Audit Hukum, Buy  
Back Guarantee, Due  
Diligence.

**Abstract:** Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui peran *due diligence* dan audit hukum dapat memperkuat kepastian hukum terhadap klausul *buy back guarantee* dalam perjanjian bisnis bank dan developer. Dalam praktik bisnis modern, klausul *buy back guarantee* kerap digunakan untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang menjalankan kontrak bisnis (dalam hal ini bank dan developer). Metode penelitian yang digunakan dalam jurnal ini adalah penelitian deskriptif analisis dan menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Due diligence* dan audit hukum memiliki peran penting untuk memperkuat kepastian hukum terhadap klausul *buy back guarantee* dalam perjanjian bisnis bank dan developer. Fokus utama *due diligence* adalah pemeriksaan secara menyeluruh sebelum transaksi bisnis. Hal ini berfokus pada aspek legalitas, kepemilikan aset, kontrak, potensi sengketa, latar belakang developer dan hal lainnya. Sementara itu, audit hukum akan berfokus pada peninjauan dokumen kerjasama seperti MoU, PKS atau perjanjian induk serta meninjau aktivitas perusahaan untuk mengidentifikasi resiko hukum di masa mendatang apabila transaksi bisnis dilakukan dengan developer yang bersangkutan. *Due diligence* yang dilakukan secara menyeluruh serta audit hukum yang dijalankan secara berkala mampu mengidentifikasi potensi resiko hukum bagi bank, ketidaksesuaian regulasi dan mengidentifikasi celah pada kontrak bisnis yang dapat merugikan salahs atau pihak (dalam hal ini adalah bank). Kedua unsur tersebut sangat penting untuk memastikan legalitas, keadilan dalam perjanjian bisnis dan transparansi yang mengandung klausul *buy back guarantee* serta memperkuat posisi hukum para pihak di hadapan hukum apabila suatu hari terjadi sengketa.

---

**PENDAHULUAN**

Dalam dunia bisnis, kontrak merupakan salah satu instrumen penting untuk mendukung berjalannya suatu bisnis, hal ini bertujuan untuk menghubungkan atau

mengikat para pihak yang tergabung dalam bisnis tersebut. Dalam praktiknya terutama pada sektor properti, kerjasama antara lembaga keuangan yaitu perbankan dan developer merupakan hal yang sudah umum, terutama pada skema pembiayaan pembelian rumah oleh konsumen. Biasanya pihak bank akan memberikan fasilitas kredit pemilikan rumah (selanjutnya disebut KPR) kepada konsumen dengan jaminan bahwa developer akan menyelesaikan proyek tepat waktu dan berdasarkan spesifikasi yang telah dijanjikan. Namun, untuk meminimalkan risiko gagal bayar dari konsumen, terlebih lagi pada proyek yang masih dalam tahap pembangunan, pihak bank akan meminta adanya jaminan tambahan dari pihak developer, salah satunya adalah dengan menambahkan klausul *buy back guarantee* pada kontrak bisnis antara pihak bank dengan pihak developer.

Dalam skema ini, bank membeli kontrak jaminan dari pengembang dengan imbalan jaminan kredit yang membuktikan kemampuan pihak tersebut dalam melunasi utang apabila terjadi wanprestasi dari debitur.<sup>1</sup> *Buy back guarantee* merupakan bentuk jaminan yang memberikan keyakinan kepada pihak pembeli bahwa barang atau aset yang telah dibeli dapat dibeli kembali oleh pihak penjual dalam kondisi tertentu. *Buy Back Guarantee* termasuk jenis klausul yang terdapat dalam suatu kontrak. Klausul ini bertujuan untuk melindungi dari kemungkinan kerugian yang mungkin dialami oleh bank. Jaminan ini sering digunakan dalam transaksi besar seperti kerjasama distribusi, pembiayaan atau jual beli aset. Hubungan hukum antara bank dan developer menjadi kompleks, karena menyangkut aliran dana yang besar, kepentingan konsumen, dan ketepatan pelaksanaan proyek.

*Buy back guarantee* sebagai perjanjian penjaminan pihak ketiga atas perikatan yang timbul antara debitur dan kreditur hanya terlaksana apabila debitur wanprestasi atau tidak bisa memenuhi kewajibannya dalam perjanjian kredit. Oleh karena itu, *buy back guarantee* tidak bisa diadakan apabila tidak ada perjanjian pokok dan kondisi debitur yang tidak wanprestasi.<sup>2</sup> Meskipun begitu, implementasi *buy back guarantee* masih kerap menghadapi kendala hukum, terutama saat terjadi perselisihan atau kegagalan dalam pelaksanaan, yang bisa menyebabkan ketidakpastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Oleh karena itu, sangat penting bagi bank untuk melakukan *due diligence* dan audit hukum atas legalitas proyek, status tanah, perizinan, serta komitmen developer dalam kontrak *buy back guarantee* tersebut.

Penerapan *buy back guarantee* harus melalui analisis hukum yang cukup, hal ini memungkinkan bank menghindari risiko hukum dan finansial yang signifikan. Untuk itu, memastikan bahwa klausul tersebut dianggap sebagai klausul yang sah, dapat dilaksanakan, dan juga memberikan kepastian hukum bagi para pihak, perlu adanya *due diligence* dan audit hukum. *Due diligence* dan audit hukum menjadi instrumen penting dalam mengkaji dan menilai aspek legalitas, risiko kontraktual, serta kepatuhan hukum dari *buy back guarantee* dalam suatu kontrak. Dengan melakukan *due diligence* dan audit hukum secara menyeluruh, para pihak dapat memahami potensi risiko hukum yang melekat, memastikan bahwa klausul *buy back guarantee* telah disusun secara jelas dan mengikat, serta memperkuat posisi hukum jika terjadi perselisihan di kemudian hari.

---

<sup>1</sup> Fani Mulyadi and Siti Mahmudah, "Perjanjian Buy Back Guarantee Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi," *Notarius* 18, no. 1 (2025): 74–90.

<sup>2</sup> Dona Budi Kharisma, "Buy Back Guarantee Dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer Di Indonesia," *Privat Law III*, no. 2 (2015): 75–83.

Namun, dalam praktiknya, masih banyak kontrak bisnis yang mencantumkan *buy back guarantee* tanpa dilandasi oleh proses *due diligence* dan audit hukum yang cukup dan memadai, sehingga hal tersebut dapat menciptakan peluang resiko terhadap ketidakpastian pelaksanaan jaminan tersebut. Oleh karena itu, penting untuk dilakukan analisis terhadap peran strategis *due diligence* dan audit hukum dalam menciptakan kepastian hukum terhadap klausul *buy back guarantee*, khususnya dalam konteks perjanjian bisnis antara bank dan developer.

Beberapa penelitian yang pernah mengangkat topik dan isu penelitian yang sama dengan yang penulis angkat saat ini yaitu : 1) Farhan Azmi Ekta Putra, dengan judul "Pelaksanaan Tentang Eksekusi *Buy Back Guarantee* Antara Bank Dengan Developer Dalam Kerjasama Pemilikan KPR", 2) Brilliant Farrel Gunawan, dengan judul "Analisa Yuridis Akibat hukYang Tidak Melakukan *Buy Back Guarantee* Dan Developer Pailit", 3) Tengku Ocavan Randy, dengan judul "Tinjauan Yuridis *Buy Back Guarantee* Sebagai Alternatif Terhadap Penyelesaian Debitur Bermasalah Atas Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Pada Bank".

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisis mengenai "Analisis Peran *Due Diligence* Dan Audit Hukum Terhadap Kepastian Hukum Klausul *Buy Back Guarantee* Dalam Perjanjian Bisnis Bank dan Developer". Rumusan masalah yang akan diambil pada penelitian ini yaitu Bagaimana peran *due diligence* dan audit hukum dapat memperkuat kepastian hukum terhadap klausul *buy back guarantee* dalam perjanjian bisnis bank dan developer?".

## METODE PENELITIAN

Penelitian yang digunakan dalam jurnal ini adalah penelitian deskriptif analisis, dimana penelitian ini meliputi uraian, penjelasan, dan analisis permasalahan yang terjadi, kemudian penarikan kesimpulan untuk menemukan jawaban yang benar sebagai solusi dari permasalahan yang dianalisis. Untuk memecahkan permasalahan hukum dan membuat peraturan tentang apa yang harus dilakukan, peneliti memerlukan sumber penelitian yang disebut dokumen hukum, baik primer, sekunder, maupun tersier. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan penelitian yang digunakan ialah pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### *Due Diligence* dan Audit Hukum

*Due diligence* berasal dari kata "*due*" artinya sesuatu yang terhutang atau kewajiban moral dan "*diligence*" yaitu ketekunan. Istilah *due diligence* dikenal sebagai: "*The process of investigation performed by investors, into the details of a potential investment such as an examination of operation and management and the verification of material facts*". Artinya proses penelitian yang dilakukan oleh para investor terhadap rincian potensial investasi, misalnya pemeriksaan pengoperasian dan manajemen dan verifikasi fakta-fakta penting.<sup>3</sup> *Due diligence* diperlukan dan dilakukan sebagai upaya untuk mendapatkan suatu rencana transaksi. *Due diligence* bertujuan untuk mendapatkan suatu gambaran atau informasi aspek

<sup>3</sup> Syahrul Sitorus, "Pendapat Hukum (Legal Opinion) Dan Uji Kepatuhan Dari Segi Hukum (Legal Due Diligence)," *Jurnal Hikmah* 15, no. 2 (2018): 166–178.

hukum mengenai suatu perusahaan, harta kekayaan tertentu atau hubungan hukum tertentu.<sup>4</sup>

Dalam konteks hukum perusahaan, *Due Diligence* merupakan analisis yang dilakukan terhadap semua elemen perusahaan untuk memperoleh kepastian mengenai keadaan perusahaan. Istilah *due diligence* dapat dipahami sebagai evaluasi rinci terhadap hal-hal tertentu, termasuk dokumen, objek perjanjian, dan sebagainya. Namun, tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur secara jelas mengenai *due diligence* ini.<sup>5</sup> *Due Diligence* memiliki tujuan untuk memperoleh pemahaman atau data mengenai aspek hukum yang berhubungan dengan sebuah perusahaan, aset tertentu, atau hubungan hukum spesifik. Hasil dari *due diligence* merupakan salah satu bahan pertimbangan bagi pihak yang berkepentingan (misalnya investor atau kreditur) dalam mengambil keputusan sehubungan dengan transaksi yang akan dilakukan.<sup>6</sup>

Audit hukum adalah pemeriksaan dan analisa hukum atas penerapan sebagai ketentuan peraturan perundang-undangan oleh pihak-pihak tertentu yang menjadi target audit hukum baik perorangan ataupun lembaga.<sup>7</sup> Audit hukum sebagai serangkaian proses pemeriksaan dari segi hukum terhadap organisasi bisnis, utamanya selalu mengkaji, “memotret” secara faktual pada suatu kenyataan empiris berkenaan dengan kelengkapan, kebenaran dokumen pendukung, kepatuhan dan ketaatan terhadap hukum dan kewajiban hukum suatu organisasi bisnis.<sup>8</sup>

### **Klausul Buy Back Guarantee**

*Buyback Guarantee* merupakan istilah yang berasal dari Bahasa Inggris yang diterjemahkan kedalam Bahasa Indonesia berarti jaminan beli kembali atau hak membeli kembali.<sup>9</sup> *Buy back guarantee* merupakan bentuk jaminan yang memberikan keyakinan kepada pihak pembeli bahwa barang atau aset yang telah dibeli dapat dibeli kembali oleh pihak penjual dalam kondisi tertentu. *Buy Back Guarantee* termasuk jenis klausul yang terdapat dalam suatu kontrak. Klausul ini bertujuan untuk melindungi dari kemungkinan kerugian yang mungkin dialami oleh bank. Pengaturan tentang *buy back guarantee* telah diatur dalam pada Pasal 1519 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa penjual memiliki hak untuk mengambil kembali barang yang telah diperjualkan kepada konsumen dengan penggantian harga asal terhadap konsumen.

*Buy Back Guarantee* merupakan perjanjian *accessoir*, hal ini timbul karena adanya perjanjian pokok hutang piutang dan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan terikat pada perjanjian lain yang merupakan perjanjian pokok, konsekuensinya yaitu jika perjanjian pokok tidak sah atau dinyatakan tidak berlaku, maka secara hukum perjanjian *buy back*

<sup>4</sup> Ibid. Hlm. 175

<sup>5</sup> Inez Kurnia, Ety Mulyati, and Nanda Anisa Lubis, “Penerapan Due Diligence Oleh Notaris Selaku Kuasa Dalam Permohonan Pendaftaran Atas Perubahan Sertifikat Jaminan Fidusia Online,” *ACTA DIURNAL : Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 5, no. 2 (2022): 235–50.

<sup>6</sup> Muhammad Rizky Ali Akbar, Soesi Idayanti, and Bhaiq Roza Rahmatullah, “Pelaksanaan Due Diligence Dalam Pendaftaran Jaminan Fidusia Secara Online Oleh Notaris,” *Pancasakti Law Journal* 2, no. 2 (2024): 294–302.

<sup>7</sup> Yovita Arie Mangesti, Slamet Suhartono, and Yoga Panji Asmara, *Mengenal Audit Hukum (Legal Audit)* (Karanganyar: CV. Cipta Mandiri Solusindo, 2021). Hlm. 1

<sup>8</sup> Ibid. Hlm. 5

<sup>9</sup> Brilliant Farrel Gunawan, “Analisa Yuridis Akibat Hukum Developer Yang Tidak Melakukan Buy Back Guarantee Dan Developer Pailit” (Universitas Islam Indonesia, 2024). Hlm. 40

*guarantee* juga akan batal.<sup>10</sup> Dari beberapa ketentuan perundang-undangan, makna sifat *accessoir* dapat disimpulkan bahwa sifat *accessoir* dalam arti selalu dikaitkan dengan perjanjian pokok. Meskipun *buy back guarantee* tidak diatur secara rinci dalam ketentuan yang berlaku, terutama dalam ketentuan mengenai jaminan, penggunaan perjanjian *buy back guarantee* ini mengalami kemajuan dan telah banyak diterapkan dalam praktik hukum kontrak, sehingga mendorong pihak perbankan untuk menggunakan pula lembaga ini dalam beberapa perjanjian kredit dan pengikatan jaminan.<sup>11</sup>

Perjanjian *buy back guarantee* dalam sistem hukum jaminan tidak berbeda halnya dengan akta notariil lainnya yang digunakan pada lembaga penjamin. Namun perjanjian *buy back guarantee* tidak memiliki kekuatan eksekutorial, sehingga itikad baik para pihak untuk melaksanakan isi atau klausula akta memiliki peran penting dalam menentukan tujuan dari pembentukan lembaga penjaminan sebagai pilihan atau opsi penjaminan.<sup>12</sup> *Buy back guarantee* ditandatangani oleh para pihak yaitu pihak kreditur dan pihak ketiga, ketika akad perjanjian kredit dilakukan dan ditandatangani oleh para pihak yaitu kreditur dan debitur maka pihak ketiga disini sebagai pihak penjamin dalam perjanjian pembelian kembali barang yang pembeliannya dibiayai oleh pihak bank/kreditur bukan sebagai penjamin hutang debitur.

Pada dasarnya perjanjian *buy back guarantee* belum memiliki pengaturan yang jelas dalam undang-undang. Dalam perjanjian *buy back guarantee* terdapat unsur kewajiban hukum yang tidak hanya melindungi kepentingan penjual dan pembeli namun juga melindungi kepentingan kreditur. Oleh karena itu, perjanjian *buy back guarantee* ini menghasilkan dampak hukum bagi seluruh pihak, termasuk antara pihak ketiga dengan kreditur serta bagi debitur.<sup>13</sup> Secara umum, sebelum bank mengeluarkan surat pemberitahuan terkait perintah *buy back guarantee* kepada developer, biasanya bank akan mengirimkan surat peringatan kepada debitur dengan tembusan kepada developer sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut karena adanya keterlambatan pembayaran oleh debitur, yang umumnya ditandai dengan keterlambatan membayar selama 90 (sembilan puluh) hari setelah tanggal jatuh tempo.<sup>14</sup>

### **Peran Due Diligence Dan Audit Hukum Dapat Memperkuat Kepastian Hukum Terhadap Klausul Buy Back Guarantee Dalam Perjanjian Bisnis Bank Dan Developer**

Kerjasama antara lembaga keuangan yaitu perbankan dan developer merupakan hal yang sudah umum, terutama pada skema pembiayaan pembelian rumah oleh konsumen. Biasanya pihak bank akan memberikan fasilitas KPR kepada konsumen dengan jaminan bahwa developer akan menyelesaikan proyek tepat waktu dan berdasarkan spesifikasi yang telah dijanjikan. Seringkali, beberapa bank memberikan klausul *buy back guarantee* sebagai

---

<sup>10</sup> Farhan Azmi Ekta Putra, "Pelaksanaan Tentang Eksekusi Buy Buck Guarantee Antara Bank Dengan Developer Dalam Kerjasama Pemilikan KPR" (Universitas Brawijaya, 2019).Hlm. 12-13

<sup>11</sup> Op.cit, Hlm. 42

<sup>12</sup> Tengku Ocvan Randy, "Tinjauan Yuridis Buy Back Guarantee Sebagai Alternatif Terhadap Penyelesaian Debitur Bermasalah Atas Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Pada Bank," *Jurnal Ilmu Hukum Prima* 5, no. 1 (2022): 89–107.

<sup>13</sup> Alicia Qatrunnada, Siti Malikhatun Badriyah, and Rahandy Rizky Prananda, "Analisis Buy Back Guarantee Dalam Perjanjian Antar Bank Dengan Developer Pada Kredit Pemilikan Rumah," *Diponegoro Law Journal* 13, no. 2 (2024).

<sup>14</sup> Prima Riza Aulianur and Gunardi Lie, "Efektivitas Perjanjian Buy Back Guarantee Bagi Para Pihak Sebagai Akibat Wanprestasi Oleh Debitur," *As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga* 6, no. 2 (2024): 1947–59, <https://doi.org/10.47476/assyari.v6i2.6812>.



jaminan dan menghindari resiko gagal bayar pihak debitur. Klausula *buy back guarantee* merupakan janji kontraktual yang memberikan kewajiban bagi penjual/developer untuk membeli kembali objek transaksi ketika kondisi tertentu terpenuhi. Dalam perspektif hukum perdata ini merupakan Perjanjian *innominat* (perjanjian tidak bernama) yang sah selama memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, dan asas kebebasan berkontrak, dan tentunya tidak melanggar regulasi sektoral yang dikeluarkan baik oleh OJK, pertanahan, perumahan dan sebagainya.

Tujuan adanya klausula *buy back guarantee* agar dapat memberikan perlindungan hukum terhadap risiko kegagalan atas objek transaksi, memastikan tanggung jawab penjual terhadap objek yang dibeli oleh konsumen, yang pembeliannya dibiayai oleh bank, sehingga bank dapat perlindungan hukum ketika ada ketidakpastian dan risiko pembeli yang gagal bayar atas KPR bank. Dalam praktik bisnis modern, klausul *buy back guarantee* kerap digunakan untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak, namun dalam pelaksanaannya terkadang tidak dilakukannya *due diligence* dan audit hukum yang memadai terlebih dahulu, hal ini dapat menyebabkan ketidakpastian hukum, dan kerugian yang diterima bank. Akibat dari tidak dilaksanakan dengan baik *due diligence* dan audit hukum, hal ini menyebabkan antara lain :

1. Klausul *buy back guarantee* tidak *enforceable*, artinya klausul tersebut dicantumkan pada kontrak bisnis namun tidak dijelaskan secara jelas dan rinci atau multitafsir atau bertentangan dengan hukum. contohnya, tidak jelas bagaimana mekanisme pambayarannya, tidak memuat jaminan atau sanksi atau tidak jelas kapan developer harus menjalankan klausula *buy back guarantee* tersebut.
2. Finansial developer, artinya developer tidak memiliki dana untuk menjalankan *buy back guarantee* dan tidak memiliki aset yang dapat disita oleh bank sebagai jaminan.
3. *Due diligence* lemah, artinya klausul dibuat tanpa melalui analisis resiko yang cukup dan memadai. Bank bisa saja tidak melakukan verifikasi terhadap status jaminan, izin proyek, latar belakang developer maupun catatan kinerja developer sebelumnya. Hal ini menyebabkan bank mengalami kerugian jika developer gagal bayar.
4. Tidak ada sanksi dan mekanisme penyelesaian, artinya tidak dijelaskan secara detail terkait sanksi atau penyelesaian yang akan dilakukan apabila developer melakukan wanprestasi atau gagal memenuhi klausul *buy back guarantee* tersebut.
5. Tidak sesuai prinsip kehati-hatian bank

Klausul *buy back guarantee* akan menjadi masalah hukum apabila tidak disusun secara jelas dan terperinci, dan tidak didukung proses *due diligence* dan audit hukum, akibatnya developer tidak menjalankan klausul *buy back guarantee* tersebut, serta tidak ada mekanisme eksekusi dan sanksi yang tegas. Adanya perjanjian *buy back guarantee* terjadi karena pada saat pemberian kredit bank kepada debitur bank belum dapat mengikat jaminan debitur berupa rumah tinggal yang dibiayai bank dengan hak tanggungan karena masih dalam proses pensertipikatan tanah oleh developer atau proses pecah atas lahan developer yang dibeli oleh debitur sehingga proses jual belinya belum bisa dilaksanakan dengan akta jual beli tapi masih menggunakan Perjanjian Perikatan Jual Beli.

Untuk menghindari risiko bank jika debitur gagal bayar sedangkan hak tanggungan

belum bisa dipasang atas tanah dan bangunan yang dibiayai bank maka sangat perlu bank mensyaratkan adanya perjanjian *buy back guarantee* dengan pihak developer. Untuk pembuatannya agar dapat memberi perlindungan hukum maka bank perlu melakukan *due diligence* atas keberadaan developer dan klausula kontrak seperti :

- a. Verifikasi legalitas para pihak (pemeriksaan yang memastikan penjual memiliki legal standing, mencakup kapasitas hukum, kewenangan direksi, status badan hukum dari developer dan tidak dalam sengketa atau pembatasan hukum)
- b. Pemeriksaan objek transaksi (pemeriksaan tentang kepemilikan tanah, keaslian dokumen, ada atau tidak nya sengketa dan apakah ada pembebanan jaminan atas objek yang ditransaksikan)
- c. Pemeriksaan klausula *buy back guarantee* (harus mengevaluasi definisi kondisi pemicu dan nilai *buy back guarantee* nya, mekanisme pembayaran/eksekusi jika terjadi gagal bayar, jangka waktu kapan harus dibayar, sanksi jika terjadi wanprestasi.
- d. Adanya kesesuaian dengan regulasi yang berlaku (klausula tidak boleh bertentangan dengan hukum yang berlaku baik dari OJK, Perlindungan Konsumen atau ketentuan tentang Perjanjian Perikatan Jual Beli )
- e. Identifikasi risiko (menurut Munir Fuadi, risiko kontrak sering muncul dari ketidak jelasan klausula dan tidak lengkapnya dokumentasi)

Selain *due diligence*, bank perlu melakukan audit hukum yang merupakan pemeriksaan pasca transaksi untuk mengetahui kepatuhan terhadap ketentuan hukum dan kontrak. Audit hukum berbeda dengan *due diligence* yang bersifat preventif, sedangkan audit hukum bersifat evaluatif dan korektif. Fungsi audit hukum terhadap klausula *buy back guarantee* dapat :

- a) Menilai pelaksanaan kewajiban *buy back guarantee* (apakah penjual/developer telah memenuhi janjinya mengembalikan dana atau membeli kembali objek transaksi)
- b) Mengidentifikasi pelanggaran atau wanprestasi (audit hukum memetakan dimana *buy back guarantee* tidak dilaksanakan sesuai kontrak)
- c) Menilai kerugian (menghitung potensi kerugian akibat wanprestasi).
- d) Merekomendasikan tindakan korektif audit hukum dengan menentukan :
  - (1) Langkah penyelesaian sengketa
  - (2) Perubahan klausula kontrak
  - (3) Renegosiasi kontrak
  - (4) Mitigasi risiko lanjutan

*Due diligence* dan audit hukum memiliki peran penting dalam meningkatkan keberhasilan pelaksanaan kontrak bisnis antara bank dengan developer. Kombinasi keduanya dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum baik dalam tahap pra kontrak maupun pasca kontrak sehingga dapat meminimalisasi risiko hukum dan finansial. Pentingnya *due diligence* dan audit hukum dalam penerapan klausul *buy back guarantee* antara lain yaitu :

- 1) Memastikan kepastian hukum, *due diligence* membantu mengidentifikasi potensi resiko hukum dan kekurangan dalam klausul *buy back guarantee* agar kontrak memenuhi prinsip legalitas dan tidak menimbulkan kerugian pihak manapun.

- 2) Mencegah wanprestasi, dilakukannya audit secara berkala dapat memastikan pihak penjamin memiliki kapasiyas dan itikad baik untuk melaksanakan kewajiban untuk menjalankan klausul *buy back guarantee*.
- 3) Meningkatkan kepercayaan para pihak, dengan adanya proses *due diligence* dan audit hukum, baik pihak bank dan developer memiliki keyakinan terhadap pelaksanaan kontrak bisnis.
- 4) Meminimalisir Sengketa dan *fraud*, pelaksanaan *due diligence* dan pemantauan secara berkala melalui audit hukum akan mengurangi potensi penyalahgunaan klausul *buy back guarantee*.

## KESIMPULAN

*Due diligence* dan audit hukum memiliki peran penting untuk memperkuat kepastian hukum terhadap klausul *buy back guarantee* dalam perjanjian bisnis bank dan developer. Fokus utama *due diligence* adalah pemeriksaan secara menyeluruh sebelum transaksi bisnis. Hal ini berfokus pada aspek legalitas, kepemilikan aset, klausula kontrak, potensi sengketa, latar belakang developer dan hal lainnya. Sementara itu, audit hukum akan berfokus pada peninjauan dokumen kerjasama seperti MoU, PKS atau perjanjian induk serta meninjau aktivitas perusahaan untuk mengidentifikasi resiko hukum di masa mendatang apabila transaksi bisnis dilakukan dengan developer yang bersangkutan. Kedua unsur tersebut sangat penting untuk memastikan legalitas, keadilan dalam perjanjian bisnis dan transparansi yang mengandung klausul *buy back guarantee* serta memperkuat posisi hukum para pihak di hadapan hukum apabila suatu hari terjadi sengketa.

## SARAN

Untuk meminimalisir terjadinya gagal bayar oleh developer dan meminimalisir resiko kerugian bank, bank perlu menerapkan sistem *due diligence* khusus untuk memastikan validitas dan efektivitas *buy back guarantee* sebelum kontrak ditandatangani. Dapat berupa *checklist* atau prosedur audit yang membantu pihak bisnis mengurangi resiko hukum. Serta perlu adanya pengaturan perundang-undangan terkait pengaturan khusus klausul *buy back guarantee* oleh pihak yang berwenang guna memperjelas regulasi pengaturan klausul tersebut. Selain itu jika bank membiayai KPR dari developer yang agunanya belum bisa dibebani hak tanggungan maka developer diharuskan memberi agunan ke bank untuk mengcover risiko jika developer wanprestasi atas kontrak buy back yang sudah disepakati dengan bank.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] Akbar, Muhammad Rizky Ali, Soesi Idayanti, and Bhaiq Roza Rahmatullah. "Pelaksanaan Due Diligence Dalam Pendaftaran Jaminan Fidusia Secara Online Oleh Notaris." *Pancasakti Law Journal* 2, no. 2 (2024): 294–302.
- [2] Aulianur, Prima Riza, and Gunardi Lie. "Efektivitas Perjanjian Buy Back Guarantee Bagi Para Pihak Sebagai Akibat Wanprestasi Oleh Debitur." *As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga* 6, no. 2 (2024): 1947–59. <https://doi.org/10.47476/assyari.v6i2.6812>.
- [3] Gunawan, Brilliant Farrel. "Analisa Yuridis Akibat Hukum Developer Yang Tidak



- Melakukan Buy Back Guarantee Dan Developer Pailit." Universitas Islam Indonesia, 2024.
- [4] Kharisma, Dona Budi. "Buy Back Guarantee Dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer Di Indonesia." *Privat Law III*, no. 2 (2015): 75–83.
- [5] Kurnia, Inez, Etty Mulyati, and Nanda Anisa Lubis. "Penerapan Due Diligence Oleh Notaris Selaku Kuasa Dalam Permohonan Pendaftaran Atas Perubahan Sertifikat Jaminan Fidusia Online." *ACTA DIURNAL: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 5, no. 2 (2022): 235–50.
- [6] Mangesti, Yovita Arie, Slamet Suhartono, and Yoga Panji Asmara. *Mengenal Audit Hukum (Legal Audit)*. Karanganyar: CV. Cipta Mandiri Solusindo, 2021.
- [7] Mulyadi, Fani, and Siti Mahmudah. "Perjanjian Buy Back Guarantee Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi." *Notarius* 18, no. 1 (2025): 74–90.
- [8] Putra, Farhan Azmi Ekta. "Pelaksanaan Tentang Eksekusi Buy Buck Guarantee Antara Bank Dengan Developer Dalam Kerjasama Pemilikan KPR." Universitas Brawijaya, 2019.
- [9] Qatrunnada, Alicia, Siti Malikhatus Badriyah, and Rahandy Rizky Prananda. "Analisis Buy Back Guarantee Dalam Perjanjian Antar Bank Dengan Developer Pada Kredit Pemilikan Rumah." *Diponegoro Law Journal* 13, no. 2 (2024).
- [10] Randy, Tengku Ocvan. "Tinjauan Yuridis Buy Back Guarantee Sebagai Alternatif Terhadap Penyelesaian Debitur Bermasalah Atas Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Pada Bank." *Jurnal Ilmu Hukum Prima* 5, no. 1 (2022): 89–107.
- [11] Sitorus, Syahrul. "Pendapat Hukum (Legal Opinion) Dan Uji Kepatuhan Dari Segi Hukum (Legal Due Diligence)." *Jurnal Hikmah* 15, no. 2 (2018): 166–78.

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN