

KLAUSULA *BUY BACK GUARANTEE DEVELOPER* KEPADA BANK DALAM PERSPEKTIF PKPU

Rachmat Bradiyanto¹ Taufiq El Rahman²

INTISARI

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menentukan penerapan *Buy Back Guarantee developer* yang sedang dalam proses PKPU atau Kepailitan. Bank dalam pemberian kredit harus memegang prinsip kehati-hatian bank salah satunya adalah *collateral* atau jaminan, bagi developer yang belum dapat melakukan proses pemecahan sertifikat Akan sulit menjual unit hunian kepada Bank karena kondisi sertifikat yang masih induk dan belum dapat dipasang Hak Tanggungan, untuk memitigasi hal tersebut maka lahirlah Perjanjian Timbal Balik antara developer dengan Bank yang dikenal dengan Perjanjian Kerja Sama (PKS) dengan klausula *Buy Back Guarantee* (BBG). BBG dalam pelaksanaannya membutuhkan terpenuhinya syarat tangguh sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kerja Sama atau perjanjian BBG, yaitu keadaan wanprestasinya pembeli atau debitur KPR. Syarat Tangguh (*onbindende voorwaarde*), sebagaimana ditentukan dalam KUH Perdata Pasal 1253.

Teknik hukum normatif digunakan dalam penelitian ini. Secara khusus penelitian ini dilakukan dengan cara mencari data sekunder atau sumber-sumber kepustakaan dengan hanya meneliti pada penerbitan-penerbitan dan peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU. Untuk memperoleh sifat deskriptif penelitian ini, terlebih dahulu dilakukan penelitian data sekunder melalui penelitian kepustakaan, kemudian dilakukan penelitian data primer di lapangan (misalnya PKS antara Bank dengan pengembang dengan klausul jaminan pembelian kembali), dan terakhir adalah hasil temuan yang ada yaitu percakapan dengan para informan khususnya AKPI. Penjelasan kualitatif dari data yang dikumpulkan kemudian diberikan.

Sesuai hasil penelitian Bank berdasarkan hubungan hukum yang timbul dalam PKS yang mencantumkan klausula BBG menimbulkan utang-piutang antara Bank dan konsumen, sehingga Bank dapat mengajukan tagihan kepada developer dalam PKPU sebagai kreditur konkuren. Bank yang tidak memiliki hubungan hukum perjanjian utang piutang dengan *developer* dalam PKPU, Hubungan hukum Bank dengan *developer* dalam PKPU hanya berdasarkan perjanjian timbal balik apakah dapat mendaftarkan tagihannya sebagai kreditor konkuren. Bank dapat mengacu terhadap **Pasal 274**.

Kata Kunci : *Buy Back Guarantee developer, PPJB*

¹ Mahasiswa Magister Ilmu Hukum Universitas Gadjah Mada (Kampus Jakarta) Konsentrasi Hukum Bisnis

² Dosen Departemen Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

BUY BACK GUARANTEE CLAUSE BETWEEN DEVELOPERS AND BANKS IN THE PRESPECTIVE OF PKPU

Rachmat Bradiyanto³ Taufiq El Rahman⁴

ABSTRACT

This study aims to analyze and understand the application of *Buy Back Guarantee* (BBG) clauses by developers who are undergoing PKPU (*Suspension of Debt Payment Obligations*) or bankruptcy proceedings. Banks must adhere to the principle of prudence, one aspect of which involves collateral or guarantees. Developers who have not completed the process of splitting certificates may find it difficult to sell housing units to banks due to the condition of certificates being still in the original form and not yet registered with a Mortgage Right. To mitigate this issue, the Buy Back Guarantee clause is included in the *Cooperation Agreement* (PKS) between the developer and the bank. The implementation of the Buy Back Guarantee requires the fulfillment of conditional requirements as stipulated in the Cooperation Agreement or BBG agreement, specifically the default conditions of the buyer or debtor under the *Mortgage Credit* (KPR). *Conditional requirements* (*Onbindende Voorwaarde*), as outlined in **Article 1253** of the *Indonesian Civil Code* (KHUPerdata), are a key consideration.

This research employs a normative juridical method, specifically research conducted by examining library materials or secondary data by tracing the sources to statutory regulations and literature, including **Law No. 37 of 2004** concerning Bankruptcy and *Suspension of Debt Payment Obligations* (PKPU). This research is descriptive, beginning with the examination of secondary data through library research, followed by the collection of primary data in the field, such as Cooperation Agreements containing a *Buy Back Guarantee* (BBG) clause between banks and developers, complemented by interviews with sources such as the *Indonesian Association of Insolvency Practitioners* (AKPI). The obtained data is then analyzed qualitatively.

According to the results of the Bank's research based on the legal relationship arising from the *Cooperation Agreement* (PKS) that includes a BBG clause, establishes a debtor-creditor relationship between the bank and the consumer, enabling the bank to submit a claim to the developer in PKPU as a concurrent creditor. Banks that do not have a legal relationship of debtor-creditor agreement with the developer in the PKPU, the legal relationship between the bank and the developer in PKPU is

³ A student of Magister Of Law Faculty Gadjah Mada University Yogyakarta – Business Law Program

⁴ Lecturer of Civil Law Departement of Law Faculty Universitas Gadjah Mada Gadjah Mada University Yogyakarta



solely based on a reciprocal agreement. The question arises whether the bank can register its claim as a concurrent creditor. The bank may refer to **Article 274**

Keywords : Buy Back Guarantee developer, PPJB



KLAUSULA BUY BACK GUARANTEE DEVELOPER KEPADA BANK DALAM PERSPEKTIF PKPU

Rachmat Bradiyanto, Taufik El Rahman

Universitas Gadjah Mada, 2025 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

UNIVERSITAS
GADJAH MADA