

**THE JURIDICAL EXAMINATION OF BUY BACK GUARANTEE AGREEMENT AS
A GUARANTEE SUPPORT GIVEN BY A DEVELOPER FOR BANK INTEREST
TOWARDS HOME BUYING THROUGH A HOME OWNERSHIP CREDIT**

By:

Muh Hairil Aqsyah¹, Taufiq El Rahman²

ABSTRACT

This research was aimed to know and analyze normatively the position of buy back guarantee agreement in a guarantee legal system and legal consequences for creditor and also legal steps as what conducted by creditor when developer as a guarantor in a buy back guarantee agreement can not fulfill his capability in the agreement

This legal research used a juridical normative method includes legal research conducted by observing literature material and secondary data. This was a literature research includes a research conducted to obtain a secondary data. Secondary data was obtained from primary, secondary and tertiary legal materials.

Based on the research of buy back guarantee agreement, its position in a guarantee legal system was not a guarantee due to there was no specific guarantee element that was born from the agreement i.e. responsibility guarantee and from guarantee facet in banking has not been declared as a guarantee or warrant as well as extra warrant due to agreement of buy back guarantee has not fulfilled some element categories can be declared as a guarantee or collateral in banking world, however, agreement of buy back guarantee can be declared as a guarantee support to support assessment when debtor candidate wishes to get a credit. Legal consequences for creditor when occurred default by the developer includes when the developer continues payment so that there occurred developer passive subjective novation becomes new debtor in which when there was a bad debt the bank as a creditor can settle by applying compensation, interest and cost. But when the developer could not settle entirely, the bank would execute guarantee right that was a main guarantee in construction of mortgage (KPR) legal relationship.

Keywords: mortgage (KPR), guarantee, buy back guarantee agreement

¹ Jalan Perintis Kemerdekaan III Komp. BTN Hamzy S. 17, Kecamatan Tamalanrea Indah, Makassar, Sulawesi Selatan, hairil.aqsyah@yahoo.com

² Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

**KAJIAN YURIDIS PERJANJIAN *BUY BACK GUARANTEE* SEBAGAI
PENDUKUNG JAMINAN YANG DIBERIKAN OLEH DEVELOPER
UNTUK KEPENTINGAN BANK TERHADAP PEMBELIAN
RUMAH MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

Oleh:

Muh Hairil Aqsyah³, Taufiq El Rahman⁴

INTISARI

Tujuan penelitian ini untuk menganalisis secara normatif kedudukan perjanjian *buy back guarantee* dalam sistem hukum jaminan dan Akibat hukum bagi kreditur serta langkah hukum seperti apa yang dilakukan oleh kreditur ketika developer sebagai penjamin dalam perjanjian *buy back guarantee* tidak dapat memenuhi kesanggupannya pada perjanjian tersebut.

Penelitian hukum ini menggunakan metode penelitian hukum yang bersifat yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Jenis dari penelitian ini Penelitian kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan untuk memperoleh data sekunder. Data sekunder diperoleh dari bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Berdasarkan dari penelitian perjanjian *buy back guarantee* kedudukannya dalam sistem hukum jaminan bukanlah suatu jaminan karena tidak terdapat unsur suatu jaminan khusus yang lahir dari perjanjian dalam hal ini adalah jaminan penanggungan dan dari segi jaminan dalam perbankan belum dapat dikatakan sebagai sebuah jaminan atau agunan maupun agunan tambahan karena perjanjian jaminan membeli kembali (*buy back guarantee*) belum dapat memenuhi beberapa kategori unsur dapat dikatakan sebuah jaminan atau *collateral* dalam dunia perbankan, tetapi perjanjian jaminan membeli kembali (*buy back guarantee*) dapat dikatakan sebagai pendukung jaminan untuk mendukung penilaian saat calon debitur ingin mendapatkan kredit. Akibat hukum bagi kreditur ketika terjadi wanprestasi oleh developer, yaitu ketika developer melanjutkan pembayaran maka terjadi novasi subyektif pasif developer menjadi debitur baru yang ketika terjadi kredit macet bank selaku kreditur dapat menyelesaikan dengan negosiasi dan penerapan ganti rugi, bunga dan biaya. Tetapi ketika developer tidak membayar sama sekali bank akan mengeksekusi hak tanggungan yang merupakan jaminan utama dalam konstruksi hubungan hukum KPR.

Kata kunci : KPR, Jaminan, Perjanjian *Buy Back Guarantee*

³ Jalan Perintis Kemerdekaan III Komp. BTN Hamzy S. 17, Kecamatan Tamalanrea Indah, Makassar, Sulawesi Selatan, hairil.aqsyah@yahoo.com

⁴ Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada