

ABSTRAK

JUDUL TESIS: Kajian Kasus Akta Subrogasi Sebagai Pelaksanaan *Buy Back Guarantee* Antara Pengembang dengan Bank Pemberi Kredit

NAMA MAHASISWA: Nussy Nusrany

NIM: 217162036

KATA KUNCI: Bank Pemberi Kredit; *Buy Back Guarantee*; Subrogasi dan Pengembang.

ISI ABSTRAK: Meningkatnya kebutuhan masyarakat akan properti yang dibiayai dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sementara atas jaminannya belum dapat dibebankan Hak Tanggungan karena sertifikat atas tanahnya masih dalam proses pengurusan, sehingga dibutuhkan jaminan pengganti. Jaminan tersebut yaitu jaminan *Buy Back Guarantee* yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kerjasama antara Bank Pemberi Kredit dengan Pengembang. Ketika Konsumen/Debitur wanprestasi dan tidak melakukan pembayaran angsurannya, maka Bank Pemberi Kredit akan meminta kepada Pengembang untuk melaksanakan jaminan *Buy Back Guarantee*.

Pelaksanaan jaminan *Buy Back Guarantee* dilakukan dengan Akta Subrogasi antara Bank Pemberi Kredit dengan Pengembang. Subrogasi merupakan “Penggantian” kedudukan pihak kreditur oleh pihak ketiga dalam perjanjian, sebagai akibat dari pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga dalam hal ini Pengembang sebagaimana diatur dalam Pasal 1401 ayat (1) KUH Perdata.

Penulis bertujuan untuk mengetahui tanggung jawab hukum dari Bank Pemberi Kredit dan Pengembang sebelum dan sesudah akta Subrogasi ditandatangani, bagaimana pola dan analisis penyelesaian pelaksanaan Subrogasi serta mengetahui akibat hukum subrogasi dan masalah-masalah yang timbul dalam pelaksanaan subrogasi dalam praktek. Metoda penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan sifat penelitian adalah *deskriptif analitis*. Jenis dan sumber data adalah data sekunder yang bersumber dari kepustakaan. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dan wawancara, sedangkan analisis data dilakukan melalui analisis data secara kualitatif. Hasil penelitian yang diperoleh adalah sebelum Akta Subrogasi ditandatangani Pengembang dan Bank Pemberi Kredit telah mencantumkan adanya jaminan *Buy Back Guarantee* dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli maupun dalam Perjanjian Kredit, sesudah Akta Subrogasi ditandatangani adanya Surat Pemberitahuan kepada Konsumen bahwa hutangnya telah diambil alih oleh Pengembang dengan Akta Subrogasi. Pengembang mengirimkan Surat Pemberitahuan kepada Konsumen/Debitur agar menyelesaikan kewajiban pembayaran yang diambil alih dari Bank Pemberi Kredit. Penyelesaiannya Konsumen/Debitur bayar, maka unit properti milik Konsumen/Debitur. Apabila batal beli properti, maka Konsumen/Debitur berhak menerima pengembalian uang sesuai

ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sehingga ada kepastian hukum siapa pemilik properti setelah adanya Subrogasi.