

# Lembaga Buyback Guarantee sebagai Jaminan yang Diberikan Developer untuk Kepentingan Bank terhadap Pembelian Apartemen yang Masih Dalam Tahap Pembangunan

Frida Anggraeni, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20269444&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Perkembangan dunia usaha yang semakin pesat menuntut kreativitas para pelaku usaha untuk menciptakan suatu terobosan terhadap hal-hal yang tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sistem terbuka yang dimiliki Hukum Perjanjian sebagaimana tercermin dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah memberikan kebebasan sedemikian rupa sehingga setiap orang berhak dan bebas untuk membuat atau mengadakan perjanjian yang segala sesuatunya sesuai dengan kehendak para pihak yang membuat. Buyback guarantee yang diberikan developer kepada bank merupakan salah satu bentuk perjanjian penjaminan yang lahir berdasarkan kebebasan berkontrak tersebut. Pemberian buyback guarantee oleh developer sebagai jaminan terhadap pembelian unit apartemen yang masih dalam tahap pembangunan adalah muncul sebagai kebutuhan dalam praktik untuk menjembatani kepentingan tiga pihak, yaitu pertama pihak bank sebagai pemberi kredit kepemilikan apartemen, buyback guarantee berguna untuk membantu kedudukan bank yang sangat berisiko karena tidak/belum dapat mengikat jaminan Hak Tanggungan atas obyek unit apartemen yang dibiayainya. Kedua bagi pihak developer, dana pencairan kredit kepemilikan apartemen akan diterima langsung oleh developer, dimana dana tersebut sangat diperlukan developer baik untuk membiayai pembangunan apartemen maupun untuk mencicil kembali kredit konstruksi yang diberikan oleh bank pemberi kredit konstruksi. Ketiga, dari pihak konsumen apartemen dapat mewujudkan impian memiliki apartemen dengan keleluasaan dana dan jangka waktu pembayaran apartemen karena pembiayaan dari bank. Aspek-aspek hukum buyback guarantee tersebut menarik untuk dibahas mengingat buyback guarantee merupakan hasil kreativitas pelaku usaha di dalam praktik. Melalui penulisan tesis ini dapat diketahui mengenai mengapa diperlukan buyback guarantee, apa dasar pertimbangan developer memberikan buyback guarantee dan sejauh mana buyback guarantee dapat memberi kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat di dalamnya.

<hr>

The ever increasingly fast development of the business world demands the creativity of the business perpetrators to create a breakthrough towards matters not regulated in the Indonesian Civil Code. The open system of the contract law as reflected in Article 1338 paragraph 1 of the Indonesian Civil Code is granting the right and the freedom to any person to draw up or conclude agreement all in accordance with the wishes of the concluding parties. Buyback guarantee granted by the developer to the bank constitute of a guarantee agreement from which is born based on the above freedom of contracts. The granting of a buyback guarantee by the developer as collateral for the purchase of an apartment unit which is still in the development stage has arisen as practical need. The granting of a buyback guarantee is for bridging the interest of three parties, that is the bank as first party providing the apartment ownership credit, in which case the buyback guarantee serves in assisting the vital risky position of the bank due to its inability/temporary inability to bind Hak Tanggungan on the apartment unit it has financed. Secondly, for the developer, the ownership credit of the apartment unit will be paid to and received direct by the

developer, who is in urgent need of the said fund either for financing the construction of the apartment as well as to settle the credit installment it owes for the construction to the credit provider bank. Third, the apartment consumer will be able to realize its dream of owning an apartment based on adequate funds and payment period due to bank financing. The legal aspect of the said buyback guarantee is interesting for further analyzes, considering that the buyback guarantee is result of creativity of the business perpetrators in practical. This thesis has uncovered the reason for the necessity of this institute, what the basic consideration of developer to give buyback guarantee and in how far buyback guarantee can provide legal security to the involved parties.