

ABSTRAK

Pemberlakuan Klausula *Buy Back Guarantee* Dalam Perjanjian Kerjasama Antara Bank Dengan Perusahaan Pengembang Sehubungan Dengan Penyaluran Kredit Pemilikan Apartemen (KPA)

**Ilham Nurdiansyah
(1087022)**

Klausula *buy back guarantee* dalam perjanjian kerjasama bertujuan untuk melindungi bank dalam penyaluran Kredit Pemilikan Apartemen (KPA). Meskipun perjanjian *buy back guarantee* hanya bersifat tambahan (*accessoir*) yang di luar perjanjian KPA, perjanjian ini merupakan bentuk implementasi prinsip *prudential banking* dalam mengefisienkan penyelesaian wanprestasi dari pihak debitur. *Buy back guarantee* diartikan sebagai kesanggupan pihak ketiga yaitu *developer* sebagai penjamin terhadap bank, untuk “membeli kembali” objek KPA setelah debitur dinyatakan wanprestasi sesuai isi perjanjian kerjasama antara *developer* dan bank. Persoalannya adalah akta *buy back guarantee* tidak mempunyai kekuatan eksekutorial seperti lembaga jaminan fidusia, hipotik dan hak tanggungan, jadi masih bergantung pada itikad baik dari debitur dan *developer*. Berdasarkan uraian tersebut penulis mencoba untuk meneliti mekanisme pemberlakuan klausula *buy back guarantee* dalam perjanjian kerjasama dikaitkan dengan penyaluran Kredit Pemilikan Apartemen, dan perlindungan hukum bagi pihak bank yang menerapkan klausula *buy back guarantee* jika di kemudian hari terjadi gagal bayar atau wanprestasi pada pihak debitur.

Metode penelitian yang dipakai dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif dengan spesifikasi deskriptif analitis. Penelitian dilakukan melalui studi kepustakaan, lalu melihat hubungan antara satu undang-undang dengan undang-undang lainnya dan penerapan prakteknya. Setelah mendapatkan gambaran hasil penelitian, penulis melakukan analisa dan menarik kesimpulan atas hasil penelitian yang diperoleh. Pengumpulan data primer juga dilakukan untuk mendukung data sekunder, yaitu diperoleh secara dokumentasi maupun wawancara para pihak yang berkaitan dengan perjanjian KPA dan perjanjian kerjasama yaitu bank, *developer*, dan konsumen.

Hasil penelitian memperoleh kesimpulan bahwa mekanisme pemberlakuan klausula *buy back guarantee* dalam perjanjian kerjasama antara bank dengan perusahaan pengembang (*developer*) terkait penyaluran KPA dilakukan melalui beberapa tahap, yaitu tahap pernyataan debitur telah wanprestasi, tahap negosiasi, dan tahap kesepakatan pemberlakuan *buy back guarantee*. Perlindungan hukum bagi bank ketika terjadi wanprestasi dari debitur yaitu pelaksanaan subrogasi untuk pengalihan utang kepada debitur baru, atau penanggungan utang (*borgtocht*) oleh pihak *developer*, sesuai dengan klausula *buy back guarantee*.

Saran yang dapat diberikan penulis antara lain, bank harus menerapkan prinsip *prudential banking* dengan lebih efektif, *developer* menjalin kerjasama yang lebih baik dengan bank dan debitur, dan terakhir debitur harus mempunyai itikad baik dalam pembayaran angsuran kredit, dan memberitahukan bank apabila tidak sanggup melunasi angsuran agar segera dilakukan *over credit*.

Kata kunci : Perjanjian Kerja Sama, Kredit Pemilikan Apartemen, *Buy Back Guarantee*, *Prudential Banking*.

ABSTRACT

Enforcement Of Buy Back Guarantee Clause In A Partnership Agreement Associated With The Transmission Of Apartment Ownership Credit (KPA)

**Ilham Nurdiansyah
(1087022)**

Buy back guarantee clause in a partnership agreement designed to protect the bank in transmission of Apartment Ownership Credit. Although the buy back guarantee just an additional (accessoir) outside the KPA agreement, it is an implementation of the prudential banking principles to improve efficiency of settlement from default set by the debtor. Buy back guarantee is defined as the willingness of third-party which is developer as a guarantor of the bank, to "buy back" the KPA object after the debtor set of default, according the content of partnership agreement between the developer and bank. The problem is buy back guarantee act does not have the strength eksekutorial as any existing warranty such as fiduciary, mortgages and security rights, so still rely on the good faith of the debtor and developers. Based on the description the author tries to investigate mechanism of buy back guarantee clause enforcement in partnership agreement associated with the transmission of Apartment Ownership Credit, and legal protection for banks to apply the clause buy back guarantee in case of default of the debtor.

Research methods used in this paper is normative juridical with descriptive analysis specification. Research done through the study of literature, and the relationship between the law with other laws and adoption practice. After getting an overview of results, the authors doing analyze and make conclusions on the results which obtained.. Primary data collecting used to support secondary data, which is obtained from documentation and interviews with the parties relating to KPA agreement and partnership agreement which are banks, developers, and consumers.

This study result conclude that enforcement mechanism of a buy back guarantee clause in the partnership agreement between the bank and the developer associated with KPA transmission are done through several stage; namely the statement was defaulting debtor, negotiation level, and the level of enforcement of agreements buy back guarantee. Legal protection for the bank when there are default from the debtor that is the implementation of subrogation to the removal of debt to new debtor, or incurring debt (borgtocht) by the developer, in accordance with buy back guarantee clause.

Advices given by author are; banks should apply the prudential banking more effectively, developers establish better cooperation with banks and the debtor, and the debtor must have a good faith in the loan payment, and notify the bank if debtor not able to repay the installments, for immediately done over credit.

Keywords : *Partnership Agreement, Apartment Ownership Credit, Buy Back Guarantee, Prudential Banking.*

DAFTAR ISI

JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING	iii
LEMBAR PERSETUJUAN PANITIA SIDANG UJIAN	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PENGUJI	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan dan Sasaran	9
D. Kegunaan	9
E. Kerangka Pemikiran	10
F. Metode Penelitian	13
G. Sistematika Penulisan	15
BAB II TINJAUAN UMUM SISTEM PERBANKAN INDONESIA	
A. Pengaturan Sistem perbankan Indonesia.....	17
1. Pengertian Perbankan.....	17

2. Peran Perbankan Indonesia.....	18
3. Jenis Bank di Indonesia	19
4. Kegiatan Usaha Bank	21
B. Struktur Perbankan Indonesia.....	25
C. Asas – Asas Perbankan Indonesia.....	27
1. Asas Kepercayaan.....	28
2. Asas Kerahasiaan Bank	28
3. Asas Kehati-hatian Bank	29
4. Prinsip <i>Customer Due Dilligence</i> (CDD)	35
D. Prinsip <i>Prudential Banking</i> dalam Penyaluran Kredit	
Perbankan	36
E. Manajemen Risiko Perbankan.....	41
 BAB III BUY BACK GUARANTEE DALAM PERLANJIAN KREDIT PEMILIKAN APARTEMEN	
A. Perjanjian Pada Umumnya.....	45
1. Perjanjian Sebagai Sumber Perikatan	45
2. Syarat Sah Perjanjian.....	47
3. Asas-Asas Pembentukan Perjanjian.....	51
B. Perjanjian Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Dalam	
Praktik Perbankan Indonesia.....	53
1. Hubungan Hukum Antara Para Pihak Dalam Perjanjian	
KPA.....	53
2. Jaminan Sebagai Pendukung Pelaksanaan Prestasi.....	65

C. <i>Buy Back Guarantee</i> Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Apartemen.....	74
1. Para Pihak Dalam <i>Buy Back Guarantee</i>	74
2. Isi Perjanjian (Klausula).....	77

BAB IV MEKANISME PEMBERLAKUAN KLAUSULA *BUY BACK GUARANTEE* DALAM PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA BANK DENGAN PERUSAHAAN PENGEMBANG SEHUBUNGAN DENGAN PENYALURAN KREDIT PEMILIKAN APARTEMEN (KPA)

A. Mekanisme Pemberlakuan Klausula <i>Buy Back Guarantee</i> Dalam Perjanjian Kerjasama Dikaitkan Dengan Perjanjian Penyaluran Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).....	81
1. Tahapan Pra Kontraktual Antara Bank Dengan Debitur.....	81
2. Tahapan Pemberlakuan Klausula <i>Buy Back Guarantee</i> Dalam Kaitannya Dengan Penyaluran Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).....	87
B. Penerapan Klausula <i>Buy Back Guarantee</i> Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Pihak Bank Atas Wanprestasi Debitur Dalam Perjanjian KPA.....	95
1. Risiko Yang Dihadapi Bank Dalam Penyaluran Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).....	95
2. Upaya Perlindungan Hukum Oleh Bank Dalam Penyaluran Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).....	99

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 106

B. Saran 107

DAFTAR PUSTAKA 109

LAMPIRAN

CURRICULUM VITAE