

ABSTRAK

Semakin berkembang dan meningkatnya baik secara kualitas maupun kuantitas kehidupan manusia maka kebutuhan akan tempat tinggal juga semakin berkembang, terlebih rumah sebagai kebutuhan *primer* sudah barang tentu setiap orang akan mengutamakan hal tersebut dalam pemenuhannya. Untuk memenuhi kebutuhan akan rumah tinggal sebagai kebutuhan pokok tersebut, setiap orang akan berusaha untuk memenuhinya sehingga berbagai cara dan upaya akan dilakukan. Salah satu upaya untuk memenuhi kebutuhan akan rumah tinggal adalah dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada bank. Bank dalam menyalurkan KPR kepada calon debitur akan melakukan kerjasama dengan perusahaan penyedia *property* atau biasa disebut dengan developer dan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian, salah satunya yaitu dengan adanya agunan yang dilakukan pengikatan secara sempurna, sehingga apabila debitur wanprestasi, bank selaku kreditor dapat melakukan eksekusi sehingga bank dapat memperoleh piutangnya. Selain melalui eksekusi jaminan Hak Tanggungan sebagai salah satu sumber pemenuhan piutang kreditor, bank selaku kreditor dapat meminta kepada developer untuk melakukan *buyback* sebagaimana perjanjian kerjasama yang telah dibuat dan ditandatangani. Proses *buyback guarantee* ini dilakukan melalui subrogasi yang mempunyai akibat hukum berpindahnya hak-hak Bank selaku kreditor lama kepada pengembang selaku kreditor baru termasuk hak-hak istimewa yang melekat pada pengikatan hak kebendaannya.

**Kata Kunci :** Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Pembelian Kembali, Eksekusi Hak Tanggungan, Subrogasi.