

## ABSTRAKSI

Masalah jaminan utang merupakan suatu masalah yang selalu berkaitan dengan kehidupan manusia dalam bermasyarakat. Suatu jaminan akan ada apabila telah terjadi suatu perbuatan hukum yang dilakukan baik oleh debitur maupun kreditur. Perbuatan hukum yang mendasari lahirnya jaminan adalah adanya suatu utang yang telah dilakukan oleh debitur terhadap kreditur dan debitur berjanji akan melunasinya dalam jangka waktu yang telah disepakati. Fungsi dari jaminan yang telah diperjanjikan adalah sebagai pengaman atas utang yang telah dikeluarkan oleh kreditur apabila debitur wanprestasi nantinya. Hubungan hukum yang terjadi antar manusia dapat melahirkan kewajiban atau prestasi atau utang pada salah satu pihak atau kedua belah pihak. Pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan ini meliputi developer, debitur dan kreditur. Dalam jual beli rumah atau tanah dengan sistim KPR/KPT, bank selaku kreditur akan meminta suatu jaminan agar uang yang dipinjamkan kepada pembeli atau debitur aman bila terjadi suatu masalah nantinya. Jaminan tersebut berupa rumah atau tanah yang dibeli oleh debitur yang kemudian oleh bank akan dibebani Hak Tanggungan. Pada praktiknya, rumah atau tanah yang dibeli dari pelaku pembangunan (developer) masih berupa sertifikat induk sehingga tidak dimungkinkan dibebani Hak Tanggungan. Agar para pihak, dalam hal ini pembeli (debitur), bank (kreditur) dan developer dapat mencapai maksud dan tujuan masing-masing, maka dibuatlah dua macam perjanjian yaitu Perjanjian Kredit (antara debitur dan kreditur) dan Perjanjian Buyback Guarantee (antara bank dan developer). Perjanjian Buyback Guarantee ini merupakan implementasi dalam mengefisienkan penyelesaian masalah wanprestasi atau gagal bayar dari pihak debitur. Jadi tujuan dari Perjanjian Buyback Guarantee ini adalah melindungi bank dalam penyaluran kredit KPR/KPT.

Kata Kunci : jaminan, buyback guarantee, wanprestasi.