

Analisis Yuridis Subrogasi dan Perjanjian Buy Back dalam Penyelesaian Sengketa Hutang Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/Pdt.G/2018/PN Cbi)

INFO PENULIS

Ari Wibowo
Universitas Esa Unggul Jakarta
ari.Wibowo@esaunggul.ac.id

Zulfikar judge
Universitas Esa Unggul Jakarta
Zulfikar.judge@esaunggul.ac.id

Helvis
Universitas Esa Unggul Jakarta
mey.mooi@yahoo.com

Annisa Fitria
Universitas Esa Unggul Jakarta
AnnisaFitria@gmail.com

Tuti elawati
Universitas Sains Indonesia
TutiLawati69@gmail.com

INFO ARTIKEL

ISSN: 3046-8507
Vol. 2, No. 2, Juli 2025
<http://almufi.com/index.php/AJSH>

© 2025 Almufi All rights reserved

Saran Penulisan Referensi:

Wibowo, A., judge, Z., Helvis., Fitria, A., & elawati, T. (2025). Analisis Yuridis Subrogasi dan Perjanjian Buy Back dalam Penyelesaian Sengketa Hutang Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/Pdt.G/2018/PN Cbi). *Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora*, 2 (2), 195-208.

Abstrak

Sengketa utang piutang sering kali menimbulkan persoalan hukum terkait pengalihan hak tagih melalui mekanisme subrogasi dan perjanjian buy back guarantee. Penelitian ini bertolak dari Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/Pdt.G/2018/PN Cbi yang memutuskan sengketa antara debitur, kreditur, dan penjamin yang telah melunasi utang debitur. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaturan hukum subrogasi dalam KUH Perdata serta menelaah kedudukan dan pelaksanaan perjanjian buy back dalam penyelesaian sengketa utang piutang. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, doktrinal, dan studi putusan. Teori Kepastian Hukum dan Teori Keadilan digunakan sebagai landasan analisis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan subrogasi dalam Pasal 1400–1403 KUH Perdata memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur pengganti yang melunasi utang debitur. Dalam perkara tersebut, subrogasi dianggap sah karena didukung bukti pembayaran, akta subrogasi, dan perjanjian kredit. Perjanjian buy back tidak menghapus utang debitur, namun memperkuat hak regres penjamin. Kesimpulannya, subrogasi merupakan instrumen hukum yang efektif dalam melindungi hak kreditur dan mewujudkan keadilan. Disarankan agar klausul subrogasi dicantumkan secara eksplisit dalam perjanjian kredit.

Kata kunci: Subrogasi, Buy Back Guarantee, Kepastian Hukum, Keadilan, Sengketa Utang Piutang.

Abstract

Debt disputes often give rise to legal issues concerning the transfer of claim rights through the mechanism of subrogation and buy back guarantee agreements. This study is based on the decision of the Cibinong District Court Number 219/Pdt.G/2018/PN Cbi, which ruled on a dispute involving a debtor, creditor, and guarantor who had paid the debtor's debt. The objective of this research is to analyze the legal regulation of subrogation under the Indonesian Civil Code (KUH Perdata) and to examine the legal standing and implementation of the buy back agreement in the resolution of debt disputes. This study employs a normative juridical method with a statutory, doctrinal, and case study approach. The Theory of Legal Certainty and the Theory of Justice serve as the analytical framework. The results show that the regulation of subrogation in Articles 1400–1403 of the Civil Code provides legal protection for substitute creditors who pay the debtor's obligations. In the case, subrogation was deemed valid as it was supported by evidence of payment, a subrogation deed, and a credit agreement. The buy back agreement does not extinguish the debtor's debt but strengthens the guarantor's right of recourse. In conclusion, subrogation is an effective legal instrument to protect the rights of creditors and to achieve justice. It is recommended that a subrogation clause be explicitly included in credit agreements.

Keywords: Subrogation, Buy Back Guarantee, Legal Certainty, Justice, Debt Dispute.

A. Pendahuluan

Perjanjian hutang piutang merupakan salah satu jenis perikatan yang paling banyak dijumpai dalam praktik hukum perdata Indonesia. Hubungan hukum yang tercipta dari perjanjian hutang piutang melahirkan hak dan kewajiban timbal balik bagi kreditur dan debitur. Dalam perkembangan praktik pembiayaan modern, perjanjian hutang piutang kerap melibatkan pihak ketiga yang memiliki kepentingan atas pelunasan utang debitur kepada kreditur asal. Salah satu bentuk mekanisme pelunasan utang oleh pihak ketiga adalah melalui lembaga subrogasi.

Lembaga subrogasi merupakan salah satu institusi hukum yang memainkan peranan penting dalam mekanisme peralihan hak tagih pada hubungan hukum hutang piutang. Subrogasi sendiri berasal dari kata Latin *subrogare*, yang berarti menempatkan seseorang pada kedudukan orang lain. Dalam hukum perdata Indonesia, lembaga ini diatur secara tegas dalam Pasal 1400 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menyatakan bahwa subrogasi adalah penggantian seorang kreditur lama oleh kreditur baru yang memperoleh hak-hak si kreditur lama. Subrogasi memiliki fungsi utama sebagai instrumen peralihan hak piutang yang lahir karena pembayaran utang debitur oleh pihak ketiga, dengan tujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap pihak yang melunasi utang tersebut. Subrogasi juga menjadi solusi yuridis bagi penyelesaian piutang yang mengalami stagnasi, misalnya akibat wanprestasi atau ketidakmampuan debitur melunasi kewajiban tepat waktu, sehingga mencegah timbulnya kerugian lebih lanjut bagi kreditur awal dan mempermudah realisasi piutang oleh kreditur baru (Subekti, 2003).

Kedua, subrogasi memberikan kepastian hukum kepada pihak ketiga yang membayar utang debitur. Dalam transaksi hutang piutang, sering terjadi situasi di mana seorang penjamin, pihak ketiga sukarela, atau kreditur lain berkepentingan untuk melunasi kewajiban debitur, baik untuk menghindari kerugian sendiri, mempertahankan aset jaminan, maupun untuk memperoleh hak tagih baru. Apabila lembaga subrogasi tidak diatur secara tegas, maka pihak ketiga tersebut akan berada dalam posisi yang rentan karena pembayaran yang dilakukannya bisa dianggap sebagai hibah tanpa balas jasa. Subrogasi menjamin bahwa pembayaran utang oleh pihak ketiga bukan semata-mata perbuatan sukarela yang tidak menimbulkan konsekuensi hukum, melainkan tindakan yang menciptakan hak peralihan piutang. Dengan demikian, pihak yang membayar dapat menuntut debitur untuk mengganti kerugian atau melunasi kembali pembayaran tersebut (Sofwan, 1991).

Ketiga, subrogasi juga melindungi hak-hak kreditur lama karena pada hakikatnya subrogasi tidak menghapuskan utang pokok, melainkan hanya mengalihkan piutang kepada kreditur pengganti. Dalam konteks ini, debitur tetap berkewajiban untuk melaksanakan prestasi

yang sama, hanya saja pembayaran dilakukan kepada pihak baru. KUHPerdata secara eksplisit menyatakan bahwa subrogasi mencakup segala hak, tindakan hukum, preferensi, dan jaminan yang sebelumnya dimiliki kreditur lama. Artinya, kreditur baru memperoleh segala hak istimewa yang melekat pada piutang, misalnya hak hipotik, gadai, atau hak istimewa lain. Ini memberikan jaminan bahwa kreditur baru tidak berada dalam posisi yang lebih lemah dibanding kreditur lama.

Keberadaan lembaga subrogasi penting dalam praktik pembiayaan dan transaksi komersial, terutama di sektor perbankan dan pembiayaan konsumen. Pembayaran utang oleh pihak ketiga seperti penjamin, co-debitor, atau pembeli piutang (*cessie*) bertujuan memperlancar arus kas dan mencegah kredit macet. Dalam konteks ini, subrogasi memungkinkan pengalihan hak tagih tanpa perlu perjanjian baru antara debitur dan kreditur pengganti. Misalnya, dalam restrukturisasi kredit, bank menggunakan subrogasi untuk mengambil alih piutang guna memperoleh jaminan tambahan atau posisi hukum yang lebih kuat. Pada perjanjian *buy back*, pembayaran harga *buy back* juga dapat menimbulkan hak subrogasi jika memenuhi unsur Pasal 1401 KUH Perdata (Salim, 2004).

Subrogasi juga berfungsi sebagai mitigasi risiko. Pihak ketiga, seperti penjamin, dapat secara otomatis memperoleh hak tagih tanpa proses akuisisi piutang yang kompleks. Ini sejalan dengan doktrin *subrogation as an equitable remedy* dalam hukum Anglo-Saxon, yang menekankan peran subrogasi dalam mencegah ketidakadilan (*unjust enrichment*) terhadap debitur (Salim, H.S, 2004). Subrogasi erat kaitannya dengan perjanjian *buy back*, yakni kesepakatan bersyarat untuk membeli kembali objek atau melunasi utang dalam kondisi tertentu. *Buy back* digunakan dalam transaksi jual beli bersyarat, pembiayaan konsumen, pendanaan darurat, atau restrukturisasi utang guna menjamin kepastian pembayaran dan memberi fleksibilitas bagi debitur.

Dalam konstruksi hukum, *buy back agreement* memiliki karakteristik unik karena tidak hanya memuat klausul pelunasan kewajiban pokok, tetapi juga mencakup klausul jaminan dan pengalihan hak tagih yang otomatis berlaku pasca-pembayaran. Ketika pihak ketiga melunasi utang debitur berdasarkan perjanjian ini, ia bukan sekadar pemberi pinjaman sementara, melainkan dapat memperoleh hak subrogasi sebagai kreditur pengganti, termasuk hak atas jaminan kebendaan seperti gadai, fidusia, hipotik, atau hak preferen lainnya. Kombinasi pembayaran dan perjanjian *buy back* memperkuat posisi hukum pihak pelunasan serta membebani debitur dengan kewajiban ganda, yaitu melunasi atau membeli kembali objek, dan mengakui kreditur baru.

Namun, muncul perdebatan terkait hubungan hukum yang lahir dari praktik ini. R. Setiawan berpendapat bahwa *buy back agreement* lebih menyerupai perjanjian pinjam-meminjam, sehingga subrogasi tidak otomatis terjadi kecuali ada pernyataan tegas mengenai pengalihan hak tagih (Setiawan, 1991). Sebaliknya, Dewi Ratna menyatakan bahwa bila pembayaran dilakukan demi kepentingan sendiri, seperti melindungi jaminan, maka subrogasi lahir secara hukum tanpa perlu persetujuan debitur, mengacu pada Pasal 1401 KUH Perdata (Ratna, 2020).

Perbedaan interpretasi tersebut sering kali menjadi sumber ketidakpastian hukum dalam transaksi *buy back*. Jika klausul kontrak tidak dirumuskan secara hati-hati dan eksplisit, mudah terjadi sengketa apakah pembayaran itu merupakan pelunasan final yang melahirkan hak subrogasi atau hanya pinjaman jangka pendek yang bersifat sementara. Oleh sebab itu, keberadaan klausul *buy back* harus dirumuskan secara jelas, rinci, dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum perikatan agar tidak menimbulkan kerancuan yang merugikan para pihak.

Oleh sebab itu, penting bagi setiap pihak yang terlibat dalam transaksi hutang piutang untuk memahami konsekuensi hukum dari pelaksanaan subrogasi yang melekat pada *buy back agreement*, termasuk potensi timbulnya hak-hak istimewa yang mengikuti piutang pokok. Pemahaman yang tidak tepat akan membuka ruang sengketa mengenai status pembayaran, kepemilikan objek jaminan, dan legitimasi penagihan piutang oleh pihak ketiga. Sebagaimana dikemukakan oleh Dewi Ratna dan Lusia Fitria, dalam praktik perjanjian pembiayaan, klausul *buy back* seringkali menjadi sumber perbedaan persepsi yang dapat berujung pada sengketa hukum mengenai kepastian status kepemilikan dan kedudukan kreditur pengganti (Ratna & Fitria, 2020).

Sebagai contoh peneliti mengambil contoh kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/Pdt.G/2018/PN Cbi, sebagai berikut:

Pada 20 Agustus 2005, Tergugat mengikat perjanjian jual beli atas sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Kota Wisata, Type Ottawa 99-A, Blok UD3 No. 11, seluas 128 m² tanah

dan 99 m² bangunan, seharga Rp352.151.170,00. Untuk membiayai pembelian tersebut, Tergugat mengajukan kredit pemilikan rumah ke PT Bank Maybank Indonesia Tbk., yang disetujui melalui Akta Perjanjian Kredit No. 170 dan Akta Kuasa Jual No. 171 tanggal 28 September 2005 di hadapan Notaris Henny Darsono, S.H.

Karena dokumen kepemilikan belum terbit, Penggugat bertindak sebagai penanggung utang. Bank kemudian mencairkan kredit sebesar Rp299.000.000,00, dan serah terima rumah dilakukan pada 25 November 2006. Tergugat awalnya membayar angsuran lancar, namun sejak Februari 2017 menunggak, hingga kredit ditetapkan macet. Menindaklanjuti Surat Bank No. S/2018.0269/DIR CFS-SF AM tertanggal 21 Maret 2018, Penggugat melunasi sisa utang Rp129.378.849,87 pada 23 April 2018, lalu dibuat Akta Subrogasi No. 20 tanggal 17 Mei 2018 yang mengalihkan seluruh hak bank kepada Penggugat. Berdasarkan Pasal 1840 KUH Perdata dan akta tersebut, Penggugat berhak menagih dan mengeksekusi utang. Namun, Tergugat tetap tidak memenuhi kewajiban meski telah diberi peringatan, sehingga dinyatakan wanprestasi.

Akibat wanprestasi Tergugat, Penggugat mengalami kerugian hingga 10 September 2018 sebesar Rp136.652.241,09, terdiri dari pokok utang Rp129.378.849,87, bunga 13,9% senilai Rp6.993.645,40, dan denda keterlambatan 4% sebesar Rp279.745,82. Nilai ini terus bertambah sesuai perjanjian kredit hingga pelunasan. Penggugat memohon agar jika Tergugat lalai melaksanakan putusan, objek jaminan berupa tanah dan bangunan dapat dilelang, dan sisa hasil lelang dikembalikan kepada Tergugat bila ada kelebihan. Penggugat juga mengajukan sita jaminan serta meminta putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum seperti verzet, banding, atau kasasi.

Majelis Hakim mengabulkan sebagian gugatan, menyatakan Tergugat berutang kepada Penggugat sebagai penerima pengalihan hak dari Bank Maybank sebesar Rp129.378.849,87, dan telah wanprestasi. Tergugat dihukum membayar utang, bunga, dan denda hingga total Rp136.652.241,09. Jumlah ini tetap bertambah sampai utang dilunasi. Jika Tergugat lalai, jaminan berupa tanah dan bangunan di Kota Wisata dapat dilelang, hasilnya dipakai melunasi utang, dan kelebihannya dikembalikan. Bila kurang, Tergugat wajib membayar sisanya. Turut Tergugat diwajibkan tunduk pada putusan.

Permasalahan mendasar dalam praktik perjanjian kredit dan subrogasi terletak pada kesenjangan antara norma hukum dan implementasinya. Meski aturan hukum sudah tersedia, banyak debitur tidak memahami konsekuensi subrogasi dan percepatan jatuh tempo (*acceleration clause*). Pemberitahuan pengalihan hak tagih sering tidak dilakukan secara benar, menyebabkan debitur menolak membayar kepada subrogaan. Selain itu, jaminan kebendaan seperti Hak Tanggungan belum menjamin kepastian hukum karena eksekusi lelang kerap terhambat oleh proses panjang di pengadilan atau KPKNL, disertai verzet atau reconvention. Putusan *uitvoerbaar bij voorraad* pun sering tidak segera dijalankan akibat hambatan administratif. Somasi sebagai dasar wanprestasi sering diabaikan, dan banyak kreditur baru langsung menggugat tanpa memberi kesempatan penyelesaian sukarela, sehingga memperpanjang proses melalui keberatan formal dari debitur.

Berdasarkan apa yang telah penulis paparkan tersebut diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian jurnal ini dengan memberi judul "Analisis yuridis subrogasi dan perjanjian buy back dalam penyelesaian sengketa hutang piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/Pdt.G/2018/PN Cbi)".

B. Metodologi

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menelaah bahan hukum primer dan sekunder untuk memahami asas-asas hukum, norma, dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2001).

Penelitian yuridis normatif bersifat doktrinal karena berfokus pada konsistensi logis antara norma hukum, asas, dan penerapannya terhadap suatu kasus konkret. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) dengan menelaah putusan pengadilan sebagai bahan hukum sekunder untuk memperoleh gambaran penerapan hukum dalam praktik (Peter Mahmud Marzuki, 2005). Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan

argumentasi hukum yang komprehensif mengenai kedudukan dan pelaksanaan subrogasi serta klausul perjanjian buy back dalam hukum perdata Indonesia.

2. Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan tiga jenis sumber bahan hukum, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, yang dijelaskan sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer, Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat secara langsung karena berasal dari peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang relevan. Dalam penelitian ini, bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/Pdt.G/2018/PN Cbi yang menjadi objek studi kasus penelitian.
- b. Bahan hukum sekunder, Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, termasuk doktrin, literatur, hasil penelitian terdahulu, jurnal hukum, dan pendapat para ahli hukum perdata.
- c. Bahan hukum tersier, Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang membantu peneliti dalam menjelaskan dan memahami bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia hukum, serta glosarium istilah hukum yang relevan.

Dengan penggunaan ketiga jenis bahan hukum ini, penelitian diharapkan dapat memberikan pemahaman yang komprehensif dan mendalam mengenai pengaturan subrogasi dan perjanjian buy back dalam penyelesaian sengketa hutang piutang di Indonesia.

3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan adalah metode pengumpulan bahan hukum dengan cara menelaah, membaca, dan menganalisis peraturan perundang-undangan, literatur hukum, doktrin para ahli, serta putusan pengadilan yang relevan dengan permasalahan penelitian (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2001).

Bahan hukum primer dikumpulkan melalui identifikasi dan inventarisasi peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai perikatan, subrogasi, wanprestasi, dan asas kebebasan berkontrak, khususnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bahan hukum primer juga diperoleh dari salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/Pdt.G/2018/PN Cbi, yang menjadi objek studi kasus penelitian. Bahan hukum sekunder dikumpulkan melalui penelaahan buku-buku hukum perdata dan perikatan karya para pakar hukum, artikel jurnal hukum, literatur ilmiah, serta hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan subrogasi, perjanjian buy back, dan penyelesaian sengketa hutang piutang. Selain itu, bahan hukum tersier diperoleh dengan memanfaatkan kamus hukum, ensiklopedia hukum, serta glosarium istilah hukum yang membantu menjelaskan konsep-konsep penting dalam penelitian.

Seluruh bahan hukum dikumpulkan secara sistematis dan dicatat dengan metode pencatatan bibliografis yang rapi agar memudahkan proses klasifikasi, analisis, dan penyusunan argumentasi hukum dalam penulisan tesis.

4. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif, yakni tanpa angka atau statistik, melainkan diuraikan secara deskriptif-analitis untuk memperoleh kesimpulan hukum yang logis dan sistematis. Penelitian diawali dengan inventarisasi bahan hukum primer, seperti ketentuan KUH Perdata terkait syarat sah perjanjian, asas kebebasan berkontrak, wanprestasi, dan subrogasi, serta Putusan PN Cibinong No. 219/Pdt.G/2018/PN Cbi untuk menggali pertimbangan hakim atas klausul perjanjian buy back dan mekanisme subrogasi. Bahan hukum sekunder berupa doktrin, literatur, dan pendapat ahli digunakan untuk menafsirkan hukum positif dan memberi konteks konseptual, sementara bahan tersier seperti kamus hukum membantu memperjelas istilah.

Analisis dilakukan melalui:

- a. interpretasi gramatikal untuk memahami arti harfiah pasal-pasal KUH Perdata;
- b. interpretasi sistematis dalam kerangka hukum perikatan;
- c. interpretasi teleologis guna menilai tujuan pengaturan subrogasi dan asas kebebasan berkontrak; serta
- d. analisis komparatif atas pendapat pakar dan yurisprudensi.

Hasilnya disajikan dalam uraian yang menunjukkan kesesuaian atau penyimpangan penerapan hukum oleh para pihak dan hakim terhadap norma hukum positif. Dengan

pendekatan ini, penelitian diharapkan menyajikan argumentasi hukum yang komprehensif mengenai kedudukan dan pelaksanaan subrogasi serta klausul buy back dalam sengketa hutang piutang di Indonesia.

C. Hasil dan Pembahasan

Pengaturan Subrogasi Dalam Hukum Perdata Indonesia

Subrogasi merupakan salah satu institusi hukum perdata yang berfungsi sebagai mekanisme pengalihan hak-hak kreditur kepada pihak ketiga yang telah melunasi kewajiban debitur. Dalam doktrin hukum perdata, subrogasi sering dipandang sebagai suatu lembaga hukum yang lahir untuk memenuhi asas kepastian hukum dan keadilan dalam hubungan utang piutang. Menurut R. Subekti, subrogasi adalah penggantian kreditur oleh orang ketiga yang membayar utang debitur dengan tujuan untuk memperoleh pemulihan atas pembayaran tersebut melalui kedudukan hukum yang sama seperti kreditur semula. Oleh karena itu, subrogasi mengandung dua unsur utama, yaitu adanya pembayaran kewajiban debitur oleh pihak ketiga, dan beralihnya hak tagih secara utuh kepada pembayar tersebut.

Secara konseptual, subrogasi berbeda dari bentuk pengalihan piutang lainnya. Dalam subrogasi, hak-hak kreditur tidak hanya berpindah secara sukarela melalui perjanjian, melainkan dapat timbul secara langsung berdasarkan ketentuan undang-undang. Hal ini tercermin dalam ketentuan Pasal 1400 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang secara eksplisit menyatakan bahwa subrogasi terjadi karena persetujuan atau karena undang-undang. Dengan demikian, lembaga subrogasi mengakui dualisme dasar pembenarannya: ada kalanya bersifat konstitutif berdasarkan perjanjian (*subrogatie bij overeenkomst*), dan ada kalanya bersifat deklaratif karena perintah undang-undang (*subrogatie van rechtswege*).

Dalam Pasal 1401 KUH Perdata mengatur mengenai subrogasi yang terjadi karena persetujuan para pihak. Subrogasi semacam ini mempersyaratkan adanya pernyataan tertulis dalam kwitansi atau dokumen pembayaran, di mana pihak kreditur menyatakan dengan tegas bahwa pembayaran utang oleh pihak ketiga disertai pengalihan seluruh hak tagih. Artinya, dalam subrogasi karena persetujuan, substansi peralihan hak tidak serta merta lahir dari pembayaran itu sendiri, melainkan harus ditopang oleh pernyataan kehendak secara tegas.

Sebaliknya, Pasal 1402 KUH Perdata memuat ketentuan mengenai subrogasi yang lahir karena undang-undang. Norma ini membedakan dua keadaan utama yang menjadi dasar subrogasi demi hukum, yaitu:

1. Apabila seorang kreditur membayar kepada kreditur yang lebih diutamakan, maka ia akan menempati kedudukan kreditur yang dibayarnya, sehingga ia dapat menuntut pemulihan hak sesuai urutan preferensi yang sama;
2. Apabila seseorang yang berkepentingan, seperti penjamin atau pihak yang memiliki beban tanggungan, melakukan pembayaran demi mempertahankan haknya.

Selanjutnya, Pasal 1403 KUH Perdata memberikan penguatan normatif bahwa pihak yang memperoleh hak melalui subrogasi berwenang menjalankan seluruh hak dan kewenangan yang sebelumnya melekat pada kreditur asal. Hal ini meliputi hak untuk melakukan penagihan, mengajukan gugatan, memanfaatkan hak preferensi atau jaminan kebendaan, maupun mengeksekusi benda yang dijamin. Norma ini mencerminkan asas kontinuitas hubungan hukum, di mana substansi perikatan tidak berubah, hanya subjek kreditur yang bergeser.

Dalam praktik perdata, subrogasi sering disalahartikan sebagai *cessie* atau *novasi*, padahal ketiganya berbeda secara esensial. *Cessie* adalah pengalihan piutang berdasarkan perjanjian antara kreditur lama dan baru, bersifat konstitutif, dan memerlukan pemberitahuan kepada debitur. *Novasi* menggantikan perikatan lama dengan yang baru, sehingga perikatan semula hapus. Sebaliknya, subrogasi mempertahankan perikatan pokok; hanya posisi kreditur yang berubah akibat pembayaran utang oleh pihak ketiga. Berdasarkan Pasal 1400–1403 KUH Perdata dan doktrin klasik, subrogasi memberi kepastian hukum bagi pihak yang membayar utang demi melindungi haknya. Dalam perkara ini, subrogasi menjadi dasar yuridis bagi Penggugat untuk menuntut pelunasan utang dan mengeksekusi jaminan sebagaimana hak kreditur semula.

Agar subrogasi sah dan menimbulkan peralihan hak tagih, terdapat empat syarat utama menurut KUH Perdata dan doktrin hukum. Pertama, harus ada utang yang sah antara debitur dan kreditur, yang dibuktikan dengan dokumen seperti perjanjian kredit. Dalam perkara ini, utang Tergugat dibuktikan dengan Akta Perjanjian Kredit No. 170. Kedua, utang tersebut telah

dibayar secara riil oleh pihak ketiga, dibuktikan dengan bukti pembayaran tertanggal 23 April 2018 oleh Penggugat. Ketiga, adanya dasar hukum pengalihan hak, baik karena undang-undang (Pasal 1402 KUH Perdata) maupun persetujuan (Akta Subrogasi No. 20). Keempat, semua tindakan tersebut harus dapat dibuktikan secara sah, khususnya dengan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana dimaksud Pasal 1870 KUH Perdata. Keempat unsur ini dipenuhi dalam perkara a quo, menjadikan subrogasi Penggugat sah secara hukum.

Jika seluruh unsur subrogasi terpenuhi secara kumulatif, maka timbul akibat hukum bersifat deklaratif: hak tagih berpindah dari kreditur asal kepada pihak pembayar. Dalam perkara ini, hal tersebut menjadi dasar sah Penggugat menuntut langsung kepada Tergugat. Subrogasi menimbulkan akibat hukum deklaratif sekaligus konstitutif, yakni peralihan hak tagih terjadi otomatis sejak pembayaran dilakukan, menciptakan kepastian hukum atas siapa yang berwenang menagih dan mengeksekusi jaminan.

Pertama, seluruh hak kreditur semula beralih ke pihak pembayar, mencakup hak menagih, menggugat, dan menerima pembayaran. Hal ini ditegaskan Pasal 1403 KUH Perdata. Kedua, debitur wajib membayar kepada pihak subrogee, bukan kreditur semula. Pembayaran kepada kreditur asal setelah terjadi subrogasi tidak membebaskan utang. Dalam perkara ini, setelah Penggugat melunasi utang dan membuat Akta Subrogasi, Tergugat wajib membayar kepadanya. Ketiga, semua hak jaminan turut berpindah ke subrogee, termasuk hak gadai, hipotik, dan preferensi, sesuai asas *accessorium sequitur principale* dan Pasal 1403 KUH Perdata.

Dalam perjanjian kredit, jaminan kebendaan seperti hipotik atau fidusia berpindah kepada pihak yang melakukan subrogasi. Jika kreditur awal memiliki hak tanggungan atas tanah dan bangunan, maka hak tersebut secara otomatis beralih kepada pihak yang melunasi utang debitur. Dalam sengketa ini, hak tanggungan atas tanah di Perumahan Kota Wisata berpindah ke Penggugat, yang berwenang mengeksekusinya jika Tergugat lalai. Subrogasi juga memberi hak kepada subrogee untuk menggugat wanprestasi atau mengajukan eksekusi, tanpa memerlukan perjanjian baru. Dengan demikian, subrogasi menjadi instrumen perlindungan hukum yang penting bagi pihak yang telah melunasi utang debitur.

Subrogasi memegang peran penting dalam hukum perdata Indonesia, tidak hanya sebagai mekanisme formal pengalihan hak tagih, tetapi juga sebagai instrumen kepastian hukum, perlindungan hak, dan keseimbangan kepentingan dalam hubungan utang piutang. Pertama, subrogasi memberikan kepastian hukum bagi pihak ketiga yang melunasi utang debitur. Tanpa subrogasi, pihak pembayar dapat kehilangan hak tagih karena pelunasan dianggap menghapus piutang. Dengan subrogasi, hak tagih tidak hilang, melainkan berpindah secara sah kepada pembayar, sesuai asas *rechtzekerheid*. Kedua, subrogasi menjaga agar hak-hak kreditur tidak hapus hanya karena pembayaran dilakukan oleh pihak lain. Ini mempertahankan substansi hubungan hukum perikatan, dengan hanya mengganti subjek penerima hak tagih. Dalam perkara a quo, pengalihan hak dari Turut Tergugat ke Penggugat menunjukkan perlindungan atas hak kreditur yang dibayar oleh penjamin. Ketiga, subrogasi memastikan debitur tetap berkewajiban membayar, meskipun utangnya telah dilunasi oleh pihak ketiga. Ini mencegah unjust enrichment, yaitu keuntungan tanpa dasar hukum bagi debitur yang terbebas dari utang tanpa mengganti kepada pembayar. Subrogasi menjamin bahwa kewajiban tetap ada, hanya berpindah kepada subrogee.

Kedudukan Subrogasi Dan Pelaksanaan Perjanjian Buy Back Dalam Penyelesaian Sengketa Utang Piutang Antara Para Pihak Dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/Pdt.G/2018/PN Cbi.

Dalam amar putusan perkara Nomor 219/Pdt.G/2018/PN Cibinong, Majelis Hakim secara cermat melakukan pemeriksaan dan penilaian terhadap terpenuhinya unsur-unsur hukum subrogasi yang diajukan oleh Penggugat sebagai dasar legitimasi klaim penagihan. Pertimbangan tersebut berangkat dari asas hukum perdata bahwa subrogasi merupakan salah satu bentuk peralihan hak tagih (*cessie*) yang harus dibuktikan secara konkret melalui tiga komponen utama, yaitu eksistensi perikatan asli, realisasi pembayaran oleh pihak ketiga, serta dokumen yang menunjukkan pengalihan hak secara sah.

Pertama, mengenai adanya perjanjian kredit asli, Penggugat berhasil membuktikan dengan melampirkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 170 tanggal 28 September 2005, yang dibuat di hadapan Notaris Henny Darsono. Akta tersebut menjelaskan secara detail hubungan hukum antara Tergugat sebagai debitur dan Turut Tergugat sebagai kreditur. Keberadaan perjanjian kredit ini menjadi prasyarat fundamental karena subrogasi hanya dapat terjadi jika ada utang yang sah diakui para pihak.

Kedua, dalam kaitan bukti pembayaran oleh pihak ketiga, Majelis Hakim menerima dokumen berupa tanda bukti transfer pelunasan senilai Rp129.378.849,87 yang dilakukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat pada 23 April 2018. Pembayaran tersebut didukung pula oleh surat penegasan permintaan pelunasan (buy back guarantee) dari Turut Tergugat yang menjadi dasar tindakan pembayaran. Bukti ini menunjukkan secara objektif bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajiban pembayaran, sehingga syarat material peralihan hak telah terpenuhi.

Ketiga, terkait bukti pengalihan hak tagih melalui akta subrogasi, Penggugat menyerahkan Akta Subrogasi Nomor 20 tanggal 17 Mei 2018 yang secara eksplisit memuat pernyataan Turut Tergugat untuk menyerahkan seluruh hak, klaim, dan kepentingan hukum kepada Penggugat. Majelis Hakim menilai bahwa akta tersebut sah menurut Pasal 1401 KUH Perdata karena telah dibuat berdasarkan persetujuan kreditur asal, disertai uraian rinci mengenai objek pengalihan dan dasar pembayaran.

Berdasarkan ketiga unsur ini, Hakim menyimpulkan bahwa subrogasi dalam perkara a quo telah memenuhi syarat formil dan materiil sehingga klaim Penggugat beralasan menurut hukum. Temuan penting yang menjadi dasar konklusi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/Pdt.G/2018/PN Cbi adalah pengakuan eksplisit Majelis Hakim terhadap kedudukan hukum Penggugat sebagai kreditur pengganti (subrogee). Dalam pertimbangan hukum yang dibacakan dalam amar putusan, Majelis Hakim menegaskan bahwa seluruh unsur konstitutif subrogasi telah terpenuhi secara sah sesuai ketentuan Pasal 1401 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Pasal 1401 KUH Perdata secara normatif menentukan bahwa subrogasi karena persetujuan timbul apabila pihak ketiga melakukan pembayaran utang dengan persetujuan kreditur, disertai pengalihan seluruh hak-hak kreditur kepada pihak pembayar. Dalam perkara ini, Majelis Hakim menilai terpenuhinya unsur tersebut berdasarkan bukti akta subrogasi yang disusun secara formal, lengkap, dan jelas. Selain itu, pengakuan tertulis Turut Tergugat bahwa seluruh piutang berikut hak-hak jaminan telah dialihkan kepada Penggugat memberi legitimasi hukum yang tidak terbantahkan.

Putusan juga menegaskan bahwa tindakan pembayaran Penggugat tidak semata-mata bersifat regres atau hanya membebaskan kewajiban buy back guarantee, melainkan sekaligus menciptakan hubungan hukum baru yang menempatkan Penggugat sebagai pemilik hak tagih penuh. Oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah tanggal 17 Mei 2018, Turut Tergugat tidak lagi memiliki kedudukan sebagai kreditur, dan seluruh kewenangan penagihan berpindah kepada Penggugat secara mutatis mutandis dengan syarat-syarat yang berlaku bagi kreditur semula.

Hakim juga menekankan bahwa konsekuensi hukum subrogasi mencakup hak untuk menagih pokok utang, bunga sesuai perjanjian kredit, serta hak mengeksekusi objek jaminan apabila debitur tetap lalai melaksanakan kewajiban pembayaran. Dalam perspektif hukum perdata, pengakuan kedudukan subrogasi ini mencerminkan penerapan asas pacta sunt servanda (perjanjian mengikat para pihak sebagai undang-undang) dan asas kepastian hukum sebagaimana menjadi dasar perlindungan bagi kreditur pengganti. Dengan demikian, dalam amar putusannya, Majelis Hakim secara tegas mengakui legitimasi Penggugat sebagai pemilik hak tagih baru yang sah, sekaligus mengukuhkan bahwa tindakan subrogasi telah memenuhi semua syarat formil dan materiil sesuai Pasal 1401 KUH Perdata.

Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong secara eksplisit menegaskan bahwa keberadaan mekanisme subrogasi tidak menghapus kewajiban utama Tergugat sebagai debitur, melainkan hanya memindahkan posisi kreditur dari pihak semula (Turut Tergugat) kepada pihak yang telah melakukan pembayaran (Penggugat). Hal ini didasarkan pada prinsip mendasar hukum perdata bahwa subrogasi bersifat peralihan hak, bukan penghapusan utang, sehingga eksistensi kewajiban debitur tetap melekat sepenuhnya terhadap subjek yang sama.

Majelis Hakim merujuk pada ketentuan Pasal 1403 KUH Perdata, yang secara normatif menyatakan bahwa pihak yang melakukan pembayaran melalui subrogasi akan memperoleh segala hak, hak istimewa, dan jaminan yang semula dimiliki kreditur asal terhadap debitur. Dengan demikian, konsekuensi hukum dari subrogasi adalah perpindahan hubungan hukum kreditur-debitur tanpa mempengaruhi atau membebaskan tanggung jawab debitur terhadap prestasi pokok dan kewajiban tambahan, seperti bunga dan denda keterlambatan.

Dalam konteks perkara a quo, Hakim mempertimbangkan fakta bahwa Tergugat telah menunggak kewajiban pembayaran cicilan kredit sejak Februari 2017, serta tidak menunjukkan

iktikad baik meskipun telah diberikan peringatan oleh Turut Tergugat dan Penggugat. Oleh karena itu, meskipun Penggugat telah melaksanakan pembayaran lunas kepada Turut Tergugat berdasarkan mekanisme buy back guarantee, tindakan tersebut tidak dapat dianggap sebagai penghapusan utang yang berdiri sendiri. Justru sebaliknya, pembayaran tersebut menjadi dasar timbulnya hubungan hukum baru yang memberi Penggugat hak penuh untuk menagih.

Hakim juga menegaskan bahwa tidak terdapat alasan pembenar maupun penghapus kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1381 KUH Perdata, sehingga Tergugat tetap berkewajiban melunasi seluruh sisa kewajiban finansial kepada Penggugat. Pertimbangan ini sejalan dengan asas kepastian hukum dan prinsip keseimbangan hak dan kewajiban, yang menghendaki agar debitur tetap bertanggung jawab kepada pihak yang telah menanggung risiko pembayaran utang.

Dalam perkara ini, perjanjian buy back guarantee memainkan peran sentral yang menjadi penghubung antara hubungan hukum perjanjian jual beli rumah, fasilitas pembiayaan kredit, serta lahirnya subrogasi. Buy back guarantee, secara konseptual, merupakan suatu klausul kontraktual di mana pihak pengembang atau penjual (dalam hal ini Penggugat) memberikan jaminan kepada pihak pemberi kredit (Turut Tergugat/PT Bank Maybank Indonesia Tbk.) bahwa apabila debitur pembeli rumah (Tergugat) lalai dalam memenuhi kewajiban pembayaran cicilan kredit, maka Penggugat akan bertanggung jawab untuk melunasi sisa kewajiban tersebut.

Klausul jaminan buy back guarantee tercantum secara eksplisit dalam rangkaian dokumen transaksi, termasuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Perjanjian Kredit Nomor 170 Tahun 2005. Ketentuan ini menunjukkan adanya hubungan hukum penjaminan perikatan aksesori yang bersifat memberi perlindungan terhadap kepentingan bank, agar kredit yang diberikan tetap dapat ditagih secara penuh meskipun debitur utama melakukan wanprestasi.

Dalam praktiknya, sejak Februari 2017 Tergugat mulai lalai membayar cicilan kredit, meskipun telah menerima surat peringatan berkali-kali dari Turut Tergugat. Kondisi kredit macet ini kemudian menjadi dasar pihak bank untuk menagih kewajiban buy back guarantee dari Penggugat. Bukti tertulis berupa Surat No.: S/2018.0269/DIR CFS-SF AM tanggal 21 Maret 2018 menunjukkan bahwa Turut Tergugat secara resmi meminta Penggugat melaksanakan tanggung jawab buy back sesuai komitmen kontraktual.

Sebagai bentuk pelaksanaan kewajiban tersebut, Penggugat pada tanggal 23 April 2018 melakukan pelunasan sisa kewajiban Tergugat sebesar Rp129.378.849,87. Pelunasan ini tercatat dalam bukti pembayaran yang disahkan, sehingga secara hukum telah memindahkan hak bank untuk menagih kewajiban tersebut kepada Penggugat. Tindakan pelunasan oleh Penggugat ini memiliki dua dimensi hukum sekaligus: pertama, memenuhi kewajiban buy back guarantee; kedua, menjadi dasar peralihan hak tagih melalui subrogasi.

Setelah melunasi kewajiban buy back, Penggugat tidak berhenti pada pemenuhan kewajiban semata, melainkan menggunakan hak regresnya untuk menuntut pengembalian dana kepada Tergugat. Dalam surat peringatan yang dikirim Penggugat kepada Tergugat, dijelaskan bahwa pembayaran buy back tidak berarti utang menjadi hapus, melainkan hanya berpindah krediturnya dari Turut Tergugat ke Penggugat. Oleh sebab itu, Tergugat tetap berkewajiban untuk melunasi hutang pokok, bunga berjalan, dan denda keterlambatan yang telah ditanggung Penggugat.

Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim secara tegas menyatakan bahwa pelaksanaan kewajiban buy back guarantee oleh Penggugat tidak menghapus hak regres maupun hak subrogasi. Hakim mendasarkan pendapat ini pada Pasal 1401 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa subrogasi timbul karena persetujuan, dan pada saat pembayaran dilakukan oleh pihak ketiga berdasarkan perjanjian yang sah, seluruh hak kreditur berpindah kepada pihak yang melakukan pembayaran. Dengan demikian, status Penggugat berubah dari sekadar penjamin menjadi kreditur pengganti yang memiliki legitimasi penuh untuk menuntut pembayaran kembali dari debitur asli.

Putusan ini juga menegaskan bahwa pelunasan melalui buy back guarantee tidak boleh ditafsirkan sebagai penghapusan utang. Sebab, secara doktrinal, buy back hanya merupakan mekanisme pelunasan kredit macet terhadap bank sebagai kreditur awal. Setelah bank menerima pembayaran, utang tetap eksis, hanya saja berpindah menjadi kewajiban kepada pihak yang melakukan pelunasan. Majelis Hakim berpandangan bahwa interpretasi semacam ini sejalan dengan asas pacta sunt servanda, asas kepastian hukum, dan asas keseimbangan perlindungan terhadap kreditur pengganti.

Lebih jauh, Hakim menjelaskan bahwa buy back guarantee dalam perkara ini justru memperkuat dasar subrogasi karena pembayaran dilakukan bukan dalam kapasitas sukarela biasa, melainkan dalam rangka memenuhi kewajiban kontraktual yang melekat pada pengembang. Oleh sebab itu, Penggugat memperoleh dua dasar hukum yang saling melengkapi: hak regres berdasarkan perjanjian buy back dan hak subrogasi berdasarkan akta subrogasi yang dibuat secara notariil. Konsekuensi hukum dari dualitas dasar ini adalah bahwa Penggugat berhak penuh menagih seluruh kewajiban pokok, bunga berjalan, dan denda keterlambatan yang semula menjadi beban Tergugat terhadap Turut Tergugat.

Dalam putusan Nomor 219/Pdt.G/2018/PN Cibinong, Majelis Hakim secara komprehensif menguraikan pertimbangan hukumnya mengenai keseluruhan dalil dan alat bukti yang diajukan oleh para pihak, sehingga menghasilkan konklusi yang menegaskan kedudukan hukum Penggugat dan menetapkan konsekuensi atas wanprestasi Tergugat. Pertimbangan hakim terbagi ke dalam beberapa pokok yang saling terkait dan mendukung putusan akhir.

Pertama, Hakim mengkonfirmasi keabsahan perjanjian buy back guarantee yang menjadi landasan tindakan pembayaran pelunasan kredit macet. Majelis Hakim memeriksa keberadaan klausul buy back dalam perjanjian pokok, yaitu Akta Perjanjian Kredit Nomor 170 Tahun 2005 dan dokumen pelengkap lain yang menyebutkan secara tegas tanggung jawab Penggugat selaku developer apabila Tergugat gagal memenuhi kewajiban cicilan. Dari pembuktian tersebut, hakim menyimpulkan perjanjian buy back telah memenuhi unsur perjanjian sah sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, yakni adanya kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu, dan kausa yang halal. Dengan demikian, kewajiban buy back dinyatakan valid, sah, dan mengikat para pihak sebagaimana sifat kontrak perdata yang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka.

Kedua, hakim mengkonfirmasi sahnya subrogasi yang diajukan Penggugat. Hal ini dibuktikan dengan dua elemen utama: (i) adanya pembayaran utang secara penuh kepada Turut Tergugat pada 23 April 2018, serta (ii) pembuatan Akta Subrogasi Nomor 20 tanggal 17 Mei 2018 yang secara eksplisit memuat pengalihan hak tagih kepada Penggugat. Berdasarkan Pasal 1401 KUH Perdata, pembayaran yang dilakukan pihak ketiga dengan persetujuan kreditur serta pernyataan pengalihan hak menciptakan subrogasi secara sah, sehingga seluruh hak-hak Turut Tergugat beralih kepada Penggugat.

Ketiga, hakim mempertimbangkan aspek wanprestasi Tergugat. Majelis Hakim mencermati fakta bahwa Tergugat sejak Februari 2017 tidak memenuhi kewajiban pembayaran cicilan kredit meskipun telah menerima beberapa kali surat peringatan dari Turut Tergugat maupun Penggugat. Dalam doktrin hukum perdata, wanprestasi terjadi apabila debitur lalai melaksanakan kewajiban setelah jatuh tempo tanpa alasan yang sah. Oleh karena itu, hakim menyatakan terbukti bahwa Tergugat melakukan wanprestasi.

Keempat, dalam amar putusan, hakim menetapkan secara rinci kewajiban pembayaran Tergugat kepada Penggugat. Kewajiban ini mencakup:

1. Hutang pokok sebesar Rp129.378.849,87 yang telah dilunasi Penggugat kepada Turut Tergugat.
2. Bunga sesuai ketentuan perjanjian kredit asli, yaitu bunga berjalan 13,9% per tahun dihitung sampai tanggal jatuh tempo.
3. Denda keterlambatan sebesar 4% per bulan atas bunga yang tertunggak.

Penetapan jumlah ini tidak hanya mencerminkan keberlakuan klausul kontraktual dalam perjanjian kredit, tetapi juga menjadi bentuk perlindungan kepastian hukum terhadap kreditur pengganti yang telah menanggung risiko finansial.

Kelima, dalam pertimbangan terakhir, hakim menyatakan bahwa jaminan kebendaan berupa rumah di Perumahan Kota Wisata tetap melekat sebagai jaminan pelunasan utang. Dalam putusan tersebut ditegaskan bahwa apabila Tergugat tetap lalai memenuhi kewajiban pembayaran dalam jangka waktu yang ditetapkan, Penggugat berhak melakukan penjualan jaminan melalui lelang umum. Hasil lelang wajib digunakan terlebih dahulu untuk melunasi seluruh kewajiban pokok, bunga, dan denda. Apabila terdapat sisa hasil lelang, sisanya dikembalikan kepada Tergugat. Sebaliknya, jika hasil lelang kurang dari jumlah kewajiban, Tergugat tetap berkewajiban membayar kekurangannya. Dengan demikian, keseluruhan pertimbangan hakim mencerminkan penerapan prinsip *pacta sunt servanda*, asas kepastian hukum, dan perlindungan hak kreditur pengganti, sekaligus memberikan ruang keadilan bagi Tergugat agar dapat memenuhi kewajibannya secara proporsional.

Dalam perspektif hukum perdata, konsekuensi hukum yang lahir dari putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/Pdt.G/2018/PN Cbi memiliki implikasi yang konkret terhadap kedudukan para pihak dalam sengketa ini. Pertama-tama, status subrogasi yang dinyatakan sah

oleh Majelis Hakim secara otomatis menyebabkan peralihan hak tagih yang semula berada di tangan kreditur asal, yaitu Turut Tergugat/PT Bank Maybank Indonesia Tbk., berpindah sepenuhnya ke Penggugat. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1401 jo. Pasal 1403 KUH Perdata, yang mengatur bahwa pihak ketiga yang telah membayar utang dengan persetujuan kreditur berhak menempati posisi kreditur asal dengan seluruh hak dan kewenangan tagih yang melekat.

Hakim mempertimbangkan bahwa pembayaran lunas oleh Penggugat kepada bank bukan hanya sekadar pembayaran sukarela yang berdiri sendiri, melainkan tindakan hukum yang didasarkan pada hubungan perjanjian buy back guarantee yang telah disepakati sebelumnya. Oleh karena itu, subrogasi yang lahir dalam perkara ini merupakan subrogasi karena persetujuan, yang keberlakuannya tidak memerlukan pengakuan khusus dari debitur. Dengan demikian, sejak tanggal pembuatan Akta Subrogasi Nomor 20 Tahun 2018, Penggugat secara sah berstatus sebagai kreditur pengganti (subrogee).

Kedua, hakim secara tegas menegaskan bahwa perjanjian buy back guarantee hanya menciptakan hubungan hukum aksesori antara bank dan Penggugat. Artinya, buy back guarantee berfungsi sebagai jaminan pelunasan kewajiban debitur kepada kreditur asal, sehingga bank memiliki kepastian pelunasan apabila terjadi wanprestasi. Namun, hubungan buy back guarantee itu bukan alasan pembebasan utang bagi debitur (Tergugat). Dalam logika hukum perdata, pembayaran oleh pihak ketiga tidak serta-merta menghapus eksistensi utang pokok. Ia hanya menggeser siapa yang berhak menagih utang tersebut. Oleh sebab itu, meskipun Penggugat telah melaksanakan kewajiban buy back dengan melunasi seluruh sisa kredit, tindakan tersebut tidak memiliki akibat hukum menghapuskan kewajiban Tergugat, melainkan justru memperkokoh dasar klaim regres maupun subrogasi.

Ketiga, konsekuensi utama dari putusan ini adalah bahwa Tergugat tetap berkewajiban membayar seluruh kewajiban pokok, bunga, dan denda kepada Penggugat. Kewajiban tersebut mencakup:

1. Hutang pokok senilai Rp129.378.849,87 yang telah dibayarkan Penggugat kepada Turut Tergugat,
2. Bunga berjalan sebesar 13,9% per tahun sebagaimana tercantum dalam perjanjian kredit asal, serta
3. Denda keterlambatan sebesar 4% per bulan dari bunga berjalan sampai utang dilunasi secara penuh.

Prinsip ini menunjukkan konsistensi penerapan asas pacta sunt servanda (perjanjian harus ditaati) dan asas kepastian hukum yang menjamin bahwa utang tidak menjadi hapus semata-mata karena pihak lain melunasi kewajiban tersebut atas dasar perjanjian jaminan.

Secara substantif, konsekuensi hukum ini mencerminkan perlindungan yang seimbang: kreditur (bank) memperoleh pelunasan melalui buy back guarantee; pihak yang melunasi (Penggugat) memperoleh legitimasi penuh untuk menagih kembali; dan debitur (Tergugat) tetap berkewajiban memenuhi kewajiban keuangan yang menjadi tanggung jawabnya. Dengan demikian, rangkaian peristiwa hukum ini memastikan tidak adanya kekosongan hak tagih, sekaligus mencegah debitur memperoleh keuntungan tidak patut dari wanprestasi yang dilakukannya.

Namun demikian, sayangnya putusan Majelis Hakim dalam perkara Nomor 219/Pdt.G/2018/PN Cibinong tersebut hanya mengabulkan sebagian dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat. Meskipun hakim telah mengakui keberlakuan subrogasi dan menetapkan kewajiban pembayaran Tergugat atas pokok utang, bunga, dan denda, permohonan mengenai sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat tidak dikabulkan seluruhnya. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai efektivitas perlindungan hukum terhadap kreditur pengganti, mengingat objek jaminan berupa rumah di Perumahan Kota Wisata merupakan bagian integral dari hak aksesori yang seharusnya turut beralih kepada Penggugat. Idealnya, permohonan sita jaminan dikabulkan secara penuh untuk menjamin kepastian pelaksanaan putusan dan mencegah debitur mengalihkan atau menyembunyikan aset sebelum kewajiban dilunasi.

Teori Kepastian Hukum merupakan salah satu pilar fundamental dalam sistem hukum perdata Indonesia. Teori ini berpijak pada pandangan klasik Gustav Radbruch yang menegaskan bahwa hukum harus mampu memberikan kejelasan, prediktabilitas, dan perlindungan bagi para subjek hukum. Kepastian hukum menghendaki agar setiap peristiwa hukum memiliki konsekuensi yang jelas dan dapat diramalkan oleh para pihak. Dalam sengketa antara Penggugat dan Tergugat pada perkara Nomor 219/Pdt.G/2018/PN Cbi, Majelis Hakim secara

konsisten mengacu pada prinsip kepastian hukum ketika menilai status subrogasi, hubungan buy back guarantee, serta kewajiban pelunasan yang melekat pada debitur.

Pertama, aspek kepastian hukum dalam putusan ini tercermin melalui penegasan siapa yang berhak menagih utang setelah pembayaran dilakukan oleh pihak ketiga. Sebelum adanya subrogasi, pihak yang memiliki hak tagih adalah Turut Tergugat sebagai kreditur asal. Namun, begitu Penggugat melakukan pembayaran lunas pada 23 April 2018 dan mendokumentasikan peralihan hak dengan Akta Subrogasi No. 20 tertanggal 17 Mei 2018, kedudukan hukum kreditur secara otomatis berpindah. Dalam kerangka teori kepastian hukum, proses peralihan ini harus didasarkan pada aturan yang jelas dalam hal ini, Pasal 1401 KUH Perdata. Dengan adanya akta subrogasi dan bukti pembayaran, maka status hukum Penggugat sebagai kreditur pengganti bersifat definitif dan tidak dapat diperdebatkan.

Kedua, putusan hakim juga memberikan kepastian hukum bagi Tergugat selaku debitur. Dalam perkara utang-piutang, debitur wajib mengetahui secara persis kepada siapa ia berkewajiban melunasi utang. Ketidakpastian mengenai siapa yang berhak menagih dapat menimbulkan risiko pembayaran ganda, atau celah penyalahgunaan klaim oleh pihak yang tidak berwenang. Oleh sebab itu, putusan ini memastikan bahwa meskipun Tergugat semula berutang kepada bank, setelah terjadi subrogasi maka kewajiban pelunasan berpindah ke Penggugat. Kepastian hukum ini mencegah potensi sengketa lanjutan mengenai legitimasi klaim.

Ketiga, dalam perspektif teoritis, keberadaan buy back guarantee tidak mengaburkan kepastian hukum. Hakim menegaskan bahwa buy back guarantee hanya menciptakan kewajiban bagi Penggugat kepada bank, bukan alasan pembebasan kewajiban Tergugat. Logika ini mengacu pada asas *accessorium sequitur principale*, yaitu bahwa jaminan bersifat aksesori yang mengikuti pokok utangnya. Ketika pokok utang telah dilunasi oleh pihak ketiga berdasarkan buy back guarantee, konsekuensi hukum bukan penghapusan kewajiban debitur, melainkan sekadar pergeseran kreditur. Pemisahan yang tegas antara fungsi buy back dan konsekuensi subrogasi memperkuat kepastian hukum dalam hubungan hukum para pihak.

Keempat, teori kepastian hukum juga menuntut adanya prediktabilitas sanksi bagi pihak yang lalai memenuhi kewajiban. Dalam amar putusan, Majelis Hakim secara terperinci menyebutkan bahwa Tergugat wajib membayar hutang pokok, bunga sebesar 13,9% per tahun, serta denda keterlambatan 4% per bulan, terhitung sejak tanggal jatuh tempo sampai pelunasan penuh. Penetapan ini memiliki nilai penting karena memberikan ukuran yang pasti mengenai besaran kewajiban finansial yang harus dipenuhi. Kepastian mengenai objek prestasi dan konsekuensi wanprestasi menjadi bagian esensial dari perlindungan hukum terhadap kreditur pengganti.

Kelima, teori kepastian hukum dalam perkara ini juga diwujudkan dalam pengaturan jaminan kebendaan. Hakim secara tegas menetapkan bahwa jaminan rumah yang telah dijamin dalam perjanjian kredit tetap melekat dan dapat dieksekusi melalui lelang apabila Tergugat tetap ingkar janji. Dengan demikian, debitur tidak dapat mengklaim bahwa hak jaminan hapus hanya karena kreditur berubah. Kepastian status jaminan ini sejalan dengan prinsip *publicity* dan *specialty* dalam hukum jaminan kebendaan, yang menghendaki transparansi serta kepastian siapa yang memegang hak preferen terhadap objek jaminan.

Secara keseluruhan, putusan Pengadilan Negeri Cibinong ini mencerminkan penerapan teori kepastian hukum dalam berbagai dimensi: kepastian mengenai subjek kreditur, kepastian mengenai objek prestasi dan sanksi, serta kepastian mengenai eksistensi hak jaminan kebendaan. Implementasi prinsip-prinsip tersebut memberi perlindungan tidak hanya kepada Penggugat sebagai kreditur pengganti, tetapi juga kepada Tergugat sebagai debitur, yang memperoleh kepastian siapa yang berwenang melakukan penagihan. Kepastian hukum menjadi fondasi keadilan prosedural dan substantif dalam penyelesaian sengketa perdata, sekaligus menjaga integritas hubungan hukum yang lahir dari perjanjian kredit dan buy back guarantee.

Teori Keadilan merupakan salah satu pilar filsafat hukum yang memengaruhi orientasi putusan hakim dalam setiap penyelesaian sengketa perdata. Dalam doktrin hukum modern, teori ini tidak hanya dimaknai sebatas keadilan formal (*equality before the law*), melainkan juga mencakup keadilan substantif, yaitu keseimbangan hak dan kewajiban yang memperhatikan fakta konkret, kepatutan, serta perlindungan pihak yang memiliki itikad baik. Dalam perkara Nomor 219/Pdt.G/2018/PN Cbi, Majelis Hakim berupaya menegakkan prinsip keadilan melalui pertimbangan yang komprehensif terhadap posisi hukum para pihak, perjanjian yang mengikat, dan akibat wanprestasi yang terjadi.

Pertama, putusan ini merepresentasikan keadilan distributif, yaitu pembagian beban dan manfaat sesuai kontribusi serta tanggung jawab hukum masing-masing pihak. Tergugat selaku

debitur sejak semula telah menerima fasilitas kredit dari bank untuk pembelian rumah. Dalam skema pembiayaan itu, Penggugat bersedia memberikan jaminan buy back untuk memastikan bank memperoleh pelunasan apabila Tergugat lalai membayar. Ketika wanprestasi terjadi, bank memiliki hak untuk menagih Penggugat sebagai penjamin. Namun setelah pelunasan dilaksanakan oleh Penggugat, tidak adil apabila Tergugat dibebaskan dari kewajiban membayar. Oleh karena itu, pengakuan subrogasi dalam putusan ini merupakan perwujudan asas keadilan distributif: debitur tetap bertanggung jawab menanggung kewajiban finansial yang menjadi akibat perjanjian kredit.

Kedua, hakim mempertimbangkan prinsip keadilan korektif (corrective justice), yaitu pemulihan keseimbangan akibat perbuatan wanprestasi. Dalam perspektif Aristotelian, keadilan korektif menuntut pemulihan posisi kreditur seolah-olah wanprestasi tidak pernah terjadi. Karena Penggugat telah melunasi utang pokok dan bunga, maka Penggugat memiliki hak regres untuk memperoleh penggantian penuh dari Tergugat. Putusan yang memerintahkan pembayaran utang pokok, bunga berjalan, dan denda keterlambatan mencerminkan tujuan koreksi ini. Dengan demikian, kerugian yang diderita pihak yang memiliki itikad baik (Penggugat) akibat wanprestasi Tergugat tidak dibiarkan tanpa pemulihan.

Ketiga, keadilan substantif juga tampak dalam pertimbangan hakim mengenai jaminan kebendaan rumah. Hakim menegaskan bahwa rumah yang telah dijamin dalam perjanjian kredit tetap menjadi objek jaminan eksekusi. Jika Tergugat tidak melunasi kewajibannya dalam jangka waktu yang ditetapkan, rumah dapat dilelang, dan hasil lelang diperhitungkan untuk melunasi utang. Pengaturan ini tidak hanya mencerminkan kepastian hukum, tetapi juga keadilan bagi pihak yang telah mengambil risiko finansial demi pelunasan utang Tergugat. Namun demikian, jika hasil lelang melebihi total kewajiban, sisa dana dikembalikan kepada Tergugat, sehingga hak debitur pun tetap terlindungi secara proporsional.

Keempat, dalam kerangka teori keadilan, putusan ini mengandung nilai kepatutan (reasonableness). Majelis Hakim tidak serta-merta memberatkan Tergugat dengan kewajiban yang melampaui perjanjian pokok. Semua perhitungan bunga dan denda merujuk langsung pada ketentuan kontraktual yang telah disepakati, yaitu bunga 13,9% per tahun dan denda keterlambatan 4% per bulan atas bunga berjalan. Tidak terdapat unsur penalti yang bersifat sewenang-wenang. Pendekatan demikian sejalan dengan asas proporsionalitas yang menjadi inti keadilan dalam kontrak keperdataan.

Kelima, teori keadilan juga menuntut perlindungan hak semua pihak, termasuk debitur. Dalam amar putusan, hakim tetap memberi kesempatan kepada Tergugat untuk melaksanakan kewajiban pembayaran secara sukarela sebelum eksekusi dilakukan. Ini mencerminkan prinsip due process of law yang memastikan Tergugat tidak langsung kehilangan hak milik atas jaminan tanpa tahapan pemberitahuan dan peringatan.

Secara keseluruhan, putusan Pengadilan Negeri Cibinong ini merepresentasikan penerapan teori keadilan dalam tiga dimensi:

1. Keadilan distributif: memastikan pihak yang menerima manfaat (Tergugat) memikul konsekuensi wanprestasi.
2. Keadilan korektif: mengembalikan kerugian Penggugat akibat pelunasan buy back.
3. Keadilan substantif: menjaga proporsionalitas hak dan kewajiban secara seimbang.

Dengan demikian, putusan ini bukan hanya menegakkan kepastian hukum, tetapi juga memberikan ruang bagi perlindungan hak, kewajiban, dan kepatutan dalam relasi utang-piutang, sehingga mencerminkan orientasi yurisprudensi modern yang mengintegrasikan kepastian hukum dengan nilai-nilai keadilan substantif.

D. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa subrogasi dalam hukum perdata Indonesia diatur dalam Pasal 1400–1403 KUH Perdata, yang membedakan antara subrogasi karena undang-undang dan karena persetujuan. Subrogasi adalah pengalihan hak kreditur kepada pihak ketiga yang telah melunasi utang debitur, sehingga pihak ketiga tersebut berhak menagih, mengeksekusi jaminan, dan menikmati hak preferen. Syarat sahnya subrogasi meliputi adanya utang yang sah, pembayaran nyata oleh pihak ketiga, serta dasar pengalihan yang jelas. Dalam perkara Nomor 219/Pdt.G/2018/PN Cibinong, Majelis Hakim menyatakan bahwa subrogasi sah karena memenuhi unsur pembayar, persetujuan kreditur asal, serta didukung Akta Subrogasi Nomor 20 dan bukti pembayaran. Perjanjian buy back guarantee yang dibuat antara Penggugat dan bank diakui sebagai perjanjian sah yang melahirkan kewajiban

pembayaran, namun tidak menghapus utang debitur. Hakim menegaskan bahwa Tergugat tetap wajib melunasi utang pokok, bunga, dan denda, serta mengakui rumah sebagai objek jaminan yang sah untuk dieksekusi. Dengan demikian, putusan ini memberikan kepastian hukum terhadap kedudukan Penggugat sebagai kreditur pengganti dan mencerminkan keadilan serta perlindungan hukum bagi pihak yang telah melunasi utang.

E. Referensi

- Aristotle. (1925). *Nicomachean ethics* (W. D. Ross, Trans.). Oxford: Oxford University Press.
- Kelsen, H. (1967). *Pure theory of law* (M. Knight, Trans.). Berkeley: University of California Press. (Karya asli diterbitkan sebelumnya)
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Marzuki, P. M. (2005). *Penelitian hukum*. Jakarta: Kencana.
- Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/Pdt.G/2018/PN Cbi.
- Radbruch, G. (1946). *Gesetzliches Unrecht und übergesetzliches Recht*.
- Ratna, D. (2020). Tinjauan yuridis terhadap penggunaan klausul buy back dalam perjanjian pembiayaan konsumen. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 50(4), 1060.
- Ratna, D., & Fitria, L. (2020). Tinjauan yuridis terhadap penggunaan klausul buy back dalam perjanjian pembiayaan konsumen. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 50(4), 1053–1070.
- Salim, H. S. (2004). *Perkembangan hukum jaminan di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Setiawan, R. (1991). *Pokok-pokok hukum perikatan*. Bandung: Binacipta.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2001). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sofwan, S. S. M. (1991). *Hukum perikatan*. Yogyakarta: Liberty.
- Subekti, R. (2003). *Hukum perjanjian*. Jakarta: Intermedia.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.