



Problematika Tindakan Subrogasi Secara Sepihak: Perlindungan Hukum Terhadap Debtor

Kadek Indra Dewan Tara¹, I Gede Druvananda Abhiseka², I Gusti Agung Virlan Awanadi³, I Gusti Ayu Agung Anindya Prameswari Dewi⁴

¹Universitas Pendidikan Nasioinal, E-mail : indradewantara@undiknas.ac.id

²Universitas Pendidikan Nasioinal, E-mail : druvanandaabhiseka@undiknas.ac.id

³Universitas Pendidikan Nasioinal, E-mail : agungvirlan@undiknas.ac.id

⁴Universitas Pendidikan Nasioinal, E-mail : gungayuprimeswari@gmail.com

Article Info

Masuk: 11 Februari 2026

Diterima: 29 Mei 2026

Terbit: 31 Mei 2026

Keywords:

Bank; Subrogation; Debtor;
Creditor; Collateral.

Kata kunci:

Bank; Subrogasi; Debtor;
Kreditor; Jaminan.

Corresponding Author:

Kadek Indra Dewan Tara, E-mail :

indradewantara@undiknas.ac.id

DOI:

10.24843/JMHU.2026.v15.i0
1. p12

Abstract

This research examines subrogation actions that do not provide advance notification to the debtor, resulting in the transfer of collateral used to secure credit to a third party. The Panel of Judges who reviewed the cases granted the plaintiff/debtor's claim in some instances, while rejecting it in others. Referring to the aforementioned issues raises the question of how the validity of the subrogation mechanism is affected by the applicable statutory provisions and the legal protection of the debtor as the owner of the guarantee, if the bank's subrogation action is deemed invalid. The research method used in this paper is normative. According to the Civil Code, the transfer of receivables by PT Maybank as the Creditor was not a unilateral action. Rather, there were agreements and conditions previously agreed upon by both parties when the Plaintiff/Debtor obtained a credit facility from PT Maybank/Creditor. It is important to note that subjective evaluations have been excluded from this analysis. The plaintiff obtains legal protection for the unilateral subrogation action, which allows them to regain their rights to the land and building used as collateral, provided that they are in good condition and free of any occupants or belongings as well as to obtain compensation for material damages.

Abstrak

Penelitian ini didasari atas tindakan subrogasi yang tidak memberitahukan debtor terlebih dahulu hingga pada akhirnya menyebabkan jaminan yang digunakan mencari kredit ada yang sudah berpindah penguasaan ke pihak ketiga. Majelis Hakim yang memeriksa perkara-perkara yang dimaksud ada yang mengabulkan gugatan penggugat/debtor dan terdapat juga yang menolak gugatan penggugat. Kemudian, mengacu pada persoalan diatas menimbulkan permasalahan mengenai bagaimana keabsahan dari mekanisme subrogasi berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta perlindungan hukum terhadap debtor selaku pemilik jaminan apabila tindakan subrogasi yang dilakukan oleh bank tidak sah. Metode penelitian dalam penulisan makalah ini adalah Normatif dengan mengkaji peraturan KUH Perdata dan Putusan Pengadilan. Hasil yang

didapatkan bahwa Tindakan pengalihan piutang yang dilakukan oleh PT Maybank selaku Kreditor apabila ditinjau dari KUH Perdata khususnya terkait dengan mekanisme subrogasi tidak dilakukan secara sepihak melainkan pada saat Peggugat/Debitur mendapatkan fasilitas kredit dari PT. Maybank/Kreditor terdapat perjanjian dan syarat-syarat yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak. Tindakan subrogasi yang dilakukan atas dasar inisiatif kreditor dengan dasar perjanjian. Perlindungan hukum yang didapatkan Peggugat atas tindakan subrogasi sepihak adalah debitur/Peggugat mendapatkan kembali haknya, yaitu tanah beserta bangunan yang dijadikan jaminan tersebut dalam keadaan baik dan kosong dari apa dan siapa saja yang berada diatas tanah/rumah tersebut serta mendapatkan ganti rugi materiil.

1. Pendahuluan

Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.¹ Berdasarkan pengertian tersebut dapat diketahui fungsi bank dalam hukum perbankan di Indonesia adalah lembaga yang menjalankan fungsi *intermediary*, yaitu lembaga yang menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Sehingga, penghimpunan dana masyarakat disebut sebagai "simpanan", sedangkan penyaluran dana masyarakat disebut "kredit".² Fungsi yang melekat pada bank yakni fungsi strategis yang berperan sebagai perantara (*financial intermediary*), bank memainkan peran penting dalam pergerakan roda perekonomian secara keseluruhan karena fungsi strategis mereka sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*). Pada tingkat ekonomi makro, bank membantu menetapkan kebijakan moneter, sedangkan pada tingkat ekonomi mikro, mereka memberikan pembiayaan kepada pengusaha dan perusahaan.³

Peran vital bank sebagai institusi keuangan dalam mendukung kegiatan pembiayaan masyarakat dapat terperinci melalui proses penyaluran kredit kepada individu atau entitas yang memerlukannya. Kredit, dalam konteks ini, merujuk pada fasilitas keuangan yang disediakan oleh bank melalui kesepakatan peminjaman yang mengikat antara bank sebagai pemberi kredit dan pihak peminjam. Definisi kredit mencakup penyediaan dana atau tagihan yang setara dengan nilai uang, yang timbul dari perjanjian pinjam-

¹ Government of Indonesia, *UU RI Pasal 4 Tahun 2023 Tentang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan, Bpk.Go.Id*, vol. 1, 2023, <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/240203/uu-no-4-tahun-2023>.

² Edy Supriyanto, "Kajian Subrogasi, Cessie, Dan Novasi Dalam Kredit Perbankan," *Yure Humano* 2, no. 1 (2018): 72.

³ I Putu Pasek Bagiartha W and Habibi Habibi, "Fungsi Financial Intermediary Perbankan Dakam Hukum Hindu," *Jurnal Hukum Agama Hindu Widya Kerta* 6, no. 1 (June 10, 2023): 15-26, <https://doi.org/10.53977/wk.v6i1.1015>.

meminjam yang mengatur kewajiban pihak peminjam untuk membayar kembali jumlah pokok beserta bunga dalam kurun waktu yang telah ditetapkan. Pemberian kredit oleh bank umumnya terstruktur melalui mekanisme perjanjian, yang mencakup perjanjian pokok atau perjanjian hutang piutang, serta perjanjian tambahan yang melibatkan penyerahan jaminan oleh pihak penerima kredit. Aspek hukum ini menegaskan kerangka kontraktual yang mengatur hubungan antara bank dan peminjam, dengan memperhitungkan hak dan kewajiban masing-masing pihak serta menyelaraskan pengaturan terkait penjaminan. Adanya nota perjanjian dan kesepakatan merupakan salah satu hubungan hukum atau suatu peristiwa seseorang menyatakan janji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu.⁴ Bahwa selain perjanjian, pemberian kredit oleh kreditur kepada debitur juga didasari atas kepercayaan yang timbul sebab telah terpenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit oleh debitur yaitu lebih jelasnya tujuannya untuk kredit, adanya benda yang dijaminan atau benda jaminan atau agunan dan lainnya.⁵

Kreditur menginginkan agar jaminan yang telah diberikan kepadanya dapat menjamin pelunasan utang dari debitur. Jaminan merupakan bentuk kemampuan debitur untuk memenuhi atau dengan kata lain melunasi utangnya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang ada nilai ekonomisnya sebagai bentuk tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur atau dengan kata lain bentuk jaminan terhadap krediturnya.⁶ Jaminan dapat berupa atau berbentuk benda bergerak maupun tidak bergerak. Suatu benda dapat digolongkan dalam bentuk benda tidak bergerak yaitu karena sifatnya, tujuan pemakaiannya, maupun yang ditentukan oleh undang-undang.⁷ Kemudian juga yang dapat digolongkan sebagai benda yang tidak bergerak yaitu segala sesuatu melekat juga di atasnya dalam hal ini obyek jaminan yang telah dijaminan.

Terhadap jaminan yang tertuang didalam perjanjian kredit atau pengikatan jaminan merupakan perjanjian kebendaan. Hak kebendaan yang dikenal di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah hak gadai dan hipotik yang dalam perkembangannya saat ini dikenal pula hak tanggungan dan

⁴ Meike Binsneyder and Abraham Ferry Rosando, "Akibat Hukum Pengalihan Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Kreditur Dalam Tinjauan Asas Keseimbangan Dan Itikad Baik Dalam Putusan Pengadilan," *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 3, no. 1 (2020): 116.

⁵ Reyvia Fitri, "Keabsahan Pemberian Kuasa Pendebetan Dan Pemblokiran Sebagai Jaminan Dalam Suatu Perjanjian Kredit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 587K/PDT.SUS-BPSK/2021)," *Indonesian Notary* 7, no. 3 (2025), <https://doi.org/10.21143/notary.vol7.no3.448>.

⁶ Clara Fransiska Olivia Siahaan and Rica Gusmarani, "Penggunaan Jaminan Perorangan Dalam Praktik Penyelesaian Kredit Bermasalah," *Jurnal Notarius Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU* 2, no. 2 (2023): 278-87.

⁷ Fauzan et al., "Jenis-Jenis Hak Jaminan Dalam Perspektif Hukum Perdata Dan Hukum Islam : Studi Konseptual," *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial* 2, no. 9 (2025): 1-9.

fidusia sebagai lembaga jaminan yang juga memberikan hak kebendaan. Hak tanggungan menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain.⁸

Pada proses pemberian kredit, tidak menutup kemungkinan dipertengahan jalan akan menemukan debitur yang melakukan penunggakan pembayaran kredit yang disebabkan oleh berbagai faktor, hal tersebut dikenal dengan risiko kredit. Risiko kredit merupakan akibat dari kegagalan atau ketidaksanggupan debitur untuk mengembalikan jumlah pinjaman yang didapatkan dari bank beserta bunganya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan atau dijadwalkan. Sehingga pada umumnya ketika bank mengalami kerugian, pihak bank mulai melakukan upaya-upaya penagihan hingga penarikan paksa dan penyitaan barang jaminan. Namun dalam kegiatan perbankan untuk menghindari hal tersebut, sering kali pihak debitur maupun kreditur melakukan persiapan dengan menggunakan pihak ketiga untuk bersedia membantu membayar hutangnya, dalam hal ini bersifat sementara untuk mengulur waktu pengembalian modal. Tindakan tersebut dikenal sebagai praktik subrogasi.⁹

Tindakan Subrogasi mengakibatkan beralihnya piutang kreditor kepada pihak ketiga yang melakukan pembayaran.¹⁰ Ketentuan Pasal 1400 KUHPerdara memberikan pengertian bahwa Subrogasi adalah “penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga, yang membayar kepada si berpiutang itu, terjadi baik dengan persetujuan maupun demi undang-undang.” Berdasarkan rumusan tersebut, maka subrogasi adalah pembayaran pihak ketiga kepada kreditor baik secara langsung maupun tidak langsung yaitu melalui debitur yang meminjam uang kepada pihak ketiga. sehingga, disini debitur yang mempunyai utang kepada kreditor meminjam uang kepada pihak ketiga untuk membayar hutangnya kepada kreditor.¹¹

⁸ Mirza Mar Ali, Muhammad Rafli Alghifari, and Priyanti Nugroho Putri, “Analisis Pelindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan Oleh Pengadilan,” *Padjadjaran Law Review* 10, no. 1 (2022): 4.

⁹ Riri Rayhan Abdul Azis, Nirwan Junus, and Sri Nanang Meiske Kamba, “Legal Consequences of The Implementation of Reimbursement of Rights or Subrogation in Credit Activities,” *Estudiante Law Journal* 3, no. 1 (2021): 249–59, <https://doi.org/10.33756/eslaj.v0i0.15739>.

¹⁰ Supriyanto, “Kajian Subrogasi, Cessie, Dan Novasi Dalam Kredit Perbankan.”

¹¹ *Ibid*, hlm. 79

Pengalihan piutang atau subrogasi merupakan jalan keluar yang tepat untuk mengatasi permasalahan utang, apalagi dalam jumlah besar karena hakikat pelaksanaan subrogasi pada dasarnya adalah gotong royong kepada pihak-pihak yang terlibat, debitur dibantu oleh pihak ketiga yang berkepentingan yang mengambil alih kewajiban membayar utangnya, sekaligus mengambil alih tempat kreditur lama menjadi kreditur baru.¹²

Namun penerapannya di lapangan banyak menemukan kendala dalam pelaksanaan subrogasi dikarenakan tidak semua debitur memahami hal tersebut, pada umumnya pengalihan piutang terjadi apabila debitur lalai dalam melakukan kewajibannya untuk membayar tagihan kredit. Untuk mencegah hingga terjadinya eksekusi terhadap benda yang menjadi jaminan maka biasanya didalam perjanjian kredit diawal bank selaku kreditur diberikan hak penuh atau kendali terhadap benda yang dijaminan serta diberikan hak untuk melakukan pengalihan piutang. Apabila sudah sampai terjadi pengalihan piutang maka secara otomatis hak atas jaminan tersebut juga berpindah kepada kreditur yang baru sehingga debitur tidak terima atas pengalihan piutang tersebut dan mengajukan gugatan ke pengadilan.

Upaya yang dilakukan debitur yakni pengajuan gugatan ke pengadilan dilakukan guna menghindari kehilangan benda yang telah dijaminan sebelumnya di bank dan mempersoalkan terkait keabsahan tindakan subrogasi yang dilakukan oleh bank selaku kreditur, sebagaimana perkara yang terjadi di Pengadilan Negeri Surabaya dengan nomor perkara 1202/Pdt.G/2019/PN. Sby., *Juncto* Pengadilan tinggi Surabaya dengan nomor perkara 442/Pdt/2020/PT. Sby, dan Pengadilan Negeri Sanana dengan nomor perkara 2/Pdt.G/2020/PN. Snn dimana debitur mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Bank atas pengalihan piutang yang dilakukannya kepada pihak ketiga tanpa adanya pemberitahuan terlebih dahulu kepada debitur.

Bahwa terhadap gugatan-gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada perkara tersebut diatas, pada pokoknya menguraikan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh bank pada saat melakukan subrogasi karena tidak memberitahukan debitur terlebih dahulu hingga pada akhirnya jaminan yang digunakan mencari kredit mengakibatkan berpindah penguasaan ke pihak ketiga. Majelis Hakim yang memeriksa perkara-perkara yang dimaksud ada yang mengabulkan gugatan penggugat/debitur seperti pada Pengadilan Negeri Sanana dengan nomor perkara 2/Pdt.G/2020/PN. Snn dan terdapat juga yang menolak gugatan penggugat seperti pada Pengadilan Negeri Surabaya dengan nomor perkara 1202/Pdt.G/2019/PN. Sby., *Juncto* Pengadilan tinggi Surabaya dengan nomor perkara 442/Pdt/2020/PT. Sby.

¹² Hardianto Candra and Benny Djaja, "Analysis of Article 6 of Law Number 4 Year 1996 Concerning Mortgage Rights and Article 1400 of the Indonesian Civil Code on Subrogation," *International Journal of Application on Social Science and Humanities* 1, no. 1 (2023): 1096-1105, <https://doi.org/10.24912/ijassh.v1i1.25718>.

State of art dalam jurnal ilmiah ini bertujuan untuk mengetahui hasil penelitian terdahulu yang memiliki keterkaitan dengan tindakan subrogasi. Adapun terdapat 2 (dua) artikel jurnal terdahulu yang digunakan sebagai *state of art*, yaitu sebagai berikut: 1. Artikel jurnal berjudul “Wanprestasi dan Akta Subrogasi: Pengaturan Dalam Dinamika Perjanjian Jual Beli” yang ditulis oleh Natasha Olivia Aliza dan Amad Sudiro pada Jurnal Kertha Semaya, Vol. 14 No. 5 Tahun 2026.¹³ Kemudian yang ke 2. Artikel jurnal berjudul “Analisis Penggunaan Akta Subrogasi dalam Rangka Implementasi Pasal 2 Qanun Aceh Nomor 11 Tahun 2018 tentang Lembaga Keuangan Syariah” yang ditulis oleh Yoga Arief Setiawan pada *Indonesian Notary* Vol. 3, Article 42.¹⁴

Penelitian yang ditulis oleh Natasha Olivia Aliza dan Amad Sudiro membahas pengaturan hukum jual beli yang disertai akta subrogasi serta akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian dengan akta subrogasi sah sepanjang memenuhi syarat dalam KUHPerduta dan wanprestasi dapat menimbulkan akibat hukum berupa ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan eksekusi jaminan. Sementara itu, penelitian yang ditulis oleh Yoga Arief Setiawan membahas penggunaan akta subrogasi berdasarkan prinsip syariah dalam proses konversi nasabah bank konvensional menjadi nasabah bank syariah dengan merujuk pada Fatwa DSN MUI Nomor 104/DSN-MUI/IX/2016. Berbeda dengan penelitian tersebut, penelitian yang penulis lakukan berfokus pada problematika tindakan subrogasi secara sepihak oleh bank, khususnya terkait keabsahan mekanisme subrogasi berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan serta perlindungan hukum terhadap debitor sebagai pemilik jaminan apabila tindakan subrogasi tersebut tidak sah.

Kemudian, mengacu pada persoalan diatas menimbulkan problematika dilapangan dalam melakukan subrogasi terkait keabsahan dari tindakan subrogasi itu sendiri, oleh karenanya perlu dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai keabsahan dari mekanisme subrogasi berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta perlindungan hukum terhadap debitor selaku pemilik jaminan apabila tindakan subrogasi yang dilakukan oleh bank tanpa dilandasi pemberitahuan kepada debitor selaku pemilik jaminan dan/atau tindakan subrogasi dari bank tidak sah. Maka dengan itu penelitian ini akan mengangkat judul **“PROBLEMATIKA TINDAKAN SUBROGASI SECARA SEPIHAK: PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITOR”**.

2. Metode Penelitian

¹³ Aliza, Olivia, and Amad Sudiro, “Pengaturan Dalam Dinamika Perjanjian Jual Beli” 14, no. 5 (2026): 466–77.

¹⁴ Yoga Arief Setiawan, “Analisis Penggunaan Akta Subrogasi Dalam Rangka Implementasi Pasal 2 Qanun Aceh Nomor 11 Tahun 2018 Tentang Lembaga Keuangan Syariah,” *Indonesia Notary* 3, no. 42 (2021): 1–44, <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss1/42>.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum Normatif dengan pendekatan perundang-undangan (the statue approach) artinya suatu masalah akan dilihat dari kajian kepustakaan dan berdasarkan perundang-undangan serta pendekatan kasus (putusan pengadilan).¹⁵ Dalam hal ini peraturan yang dikaji adalah KUH Perdata dan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya dengan nomor perkara 1202/Pdt.G/2019/PN. Sby., *Juncto* Pengadilan Tinggi Surabaya dengan nomor perkara 442/Pdt/2020/PT. Sby, dan Pengadilan Negeri Sanana dengan nomor perkara 2/Pdt.G/2020/PN. Snn. Hal yang dikaji dalam aturan tersebut berkaitan dengan keabsahan dari tindakan subrogasi berdasarkan KUH Perdata dan perlindungan hukum terhadap debitor selaku pemilik jaminan apabila tindakan subrogasi yang dilakukan oleh bank tanpa dilandasi pemberitahuan kepada debitor selaku pemilik jaminan dan/atau tindakan subrogasi dari bank tidak sah. Bahan hukum primer didapatkan dari KUH Perdata dan Putusan pengadilan, bahan hukum sekunder didapatkan dari buku-buku dan artikel jurnal ilmiah.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Tindakan Subrogasi dalam Perkara Perdata pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1202/Pdt.G/2019/PN.SBY., *Juncto* 442/Pdt/2020/PT.SBY Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

A. Mekanisme Subrogasi Dalam KUH Perdata

Berdasarkan Pasal 1400 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, subrogasi terjadi ketika pihak ketiga, seperti pihak penjamin, melunasi utang atas nama debitor dan selanjutnya mengambil alih hak-hak kreditur. Subrogasi dapat terjadi baik karena adanya perjanjian maupun secara otomatis berdasarkan ketentuan undang-undang.¹⁶

1. Subrogasi berdasarkan Perjanjian

Subrogasi berdasarkan perjanjian atau subrogasi kontraktual, sebagaimana tertuang dalam pasal 1401 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan makna bahwa seluruh proses subrogasi merupakan persetujuan antara kreditur dan pihak ketiga. Sehingga tidak bisa dilakukan secara sepihak. Subrogasi berdasarkan perjanjian menentukan bagaimana subrogasi terjadi hanya ada dua kemungkinan yang limitatif, artinya tidak ada subrogasi lain berdasarkan perjanjian selain yang telah diatur pada

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017).

¹⁶ R Adi Marta S, "Credit Guarantee Subrogation by Guarantee Companies in Credit Agreements in Small and Micro Enterprises," *Journal of Law, Politic and Humanities* 5, no. 4 (2025): 3073-81, <https://doi.org/10.38035/jlph.v5i4.1716>.

pasal tersebut. Dua kemungkinan tersebut sebagaimana dijelaskan pada pasal 1401 ayat (1) dan (2) adalah sebagai berikut:¹⁷

a. Subrogasi atas inisiatif kreditur

Pada model ini, kreditur mengajukan subrogasi kepada pihak ketiga, yang kemudian memberikan pembayaran kepada kreditur. Dalam hal ini, pihak ketiga dengan jelas menyatakan bahwa pihak ketiga menggantikan hak-hak kreditur terhadap debitur. Termasuk di dalamnya adalah hak istimewa, gugatan, dan hipotek yang melindungi debitur dari pembayaran. Jadi, debitur hanya diberitahu bahwa piutang telah dialihkan dan mereka harus membayar kepada pihak ketiga. Menurut Undang-Undang, subrogasi ini harus dilakukan secara tegas dan pada saat yang sama, serta ketentuan tersebut bersifat mutlak harus dipenuhi.

b. Subrogasi atas inisiatif debitur

Pada model ini, pihak yang lebih aktif adalah debitur dan tidak menutup kemungkinan tidak melibatkan kreditur. Sehingga pihak yang terlibat dalam perjanjian hanya debitur dengan pihak ketiga saja. Terdapat kemungkinan dalam model ini, debitur meminjam uang kepada pihak ketiga untuk melakukan pelunasan utangnya kepada kreditor. Mengakibatkan hak-hak kreditur berpindah kepada pihak ketiga. Namun perjanjian yang dilakukan oleh debitur dengan pihak ketiga wajib hukumnya dibuatkan akta otentik dan harus memperhatikan beberapa syarat agar subrogasi yang dilakukan sah, yakni:¹⁸

- i. Harus menerangkan bahwa pinjaman itu dilakukan untuk membayar utang debitur kepada kreditur;
- ii. Sumber pembayaran disebutkan dengan jelas bahwa berasal dari pinjaman pihak ketiga;
- iii. Perjanjian pinjam meminjam dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris dan dibuatkan akta notaris.

2. Subrogasi Berdasarkan Undang-undang

Pasal 1400 KUHPerdara mengatur peristiwa-peristiwa tertentu di mana pembayaran utang-utang oleh pihak ketiga terhadap kreditur debitur mengakibatkan terjadinya subrogasi, yang

¹⁷ Tri Novidianto and Tutiek Retnowati, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Untuk Kredit Yang Diambil Alih (Take Over) Dengan Pelunasan Dan Jaminan Yang Dikeluarkan Tidak Pada Hari Yang Sama," *Al-Adl : Jurnal Hukum* 10, no. 1 (February 23, 2018): 144, <https://doi.org/10.31602/al-adl.v10i1.1156>.

¹⁸ Winardi Mamonto, Godlieb N. Mamahit, and Atie Olii, "Aspek Hukum Subrogasi Sebagai Bentuk Peralihan Hak Tanggungan Menurut UU No. 4 Tahun 1996," *Lex Privatum* VI, no. 4 (2018): 61-68.

diakui secara otomatis oleh Undang-Undang. Subrogasi, sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1402, adalah fenomena di mana pembayaran oleh pihak ketiga memenuhi kriteria-kriteria yang dijelaskan dalam pasal 1402.

Keadaan subrogasi yang terdapat dalam pasal 1402 tidak bersifat eksklusif, melainkan mencakup setidaknya empat situasi yang memicu terjadinya subrogasi menurut Undang-Undang, sebagaimana tercantum dalam pasal 1402 ayat (1) hingga ayat (4).¹⁹ Pertama, subrogasi terjadi ketika seorang kreditur melunasi utang debitur kepada kreditur lain untuk kepentingannya sendiri, terutama ketika utang tersebut memiliki hak mendahului (*voorecht*). Kedua, pembeli suatu benda tidak bergerak yang melunasi utang hipotik penjual atas benda yang dibelinya, dengan tujuan melepaskan benda tersebut dari beban utang hipotik. Ketiga, jika beberapa orang debitur memiliki kewajiban untuk melunasi utang kepada seorang kreditur, dan salah satu debitur melunasi utang tersebut, debitur yang membayar secara otomatis mengambil alih posisi kreditur terhadap debitur-debitur lainnya. Keempat, apabila seorang ahli waris menggunakan uang pribadinya untuk melunasi seluruh utang yang terkait dengan harta warisan, hak dan tuntutan yang terkait dengan harta warisan tersebut beralih kepada ahli waris yang telah membayar utang tersebut

B. Analisis Tindakan Subrogasi dalam Perkara Perdata pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1202/Pdt.G/2019/PN. Sby., Juncto 442/Pdt/2020/PT. Sby ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Berikut kasus posisi gugatan tertanggal 28 Nopember 2019, pada Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor Perkara 1202/Pdt.G/2019/PN. Sby *Juncto* Pengadilan Tinggi Surabaya No. 442/Pdt/2020/PT. Sby yang pada pokoknya disimpulkan sebagai berikut:

Para pihak dalam perkara ini terdiri atas Penggugat selaku debitur dan Terbanding, Tergugat I yaitu PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk selaku kreditur dan Turut Terbanding, serta Tergugat II selaku pihak ketiga dan Pembanding. Penggugat memperoleh fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 108 tanggal 28 Oktober 2014 beserta Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit Rumah yang dilegalisasi oleh Notaris Agnes Ninik Mutiara Widjaja, S.H. Selanjutnya, Tergugat I dan Tergugat II memiliki perjanjian kerja sama pembiayaan yang memuat ketentuan *buy back*, yaitu developer dapat melakukan subrogasi terhadap debitur yang

¹⁹ Candra and Djaja, "Analysis of Article 6 of Law Number 4 Year 1996 Concerning Mortgage Rights and Article 1400 of the Indonesian Civil Code on Subrogation."

menunggak angsuran sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut. Karena Penggugat terbukti menunggak pembayaran angsuran berdasarkan beberapa surat peringatan dari Tergugat I, maka Tergugat I dan Tergugat II menandatangani Akta Subrogasi Nomor 70 tanggal 27 September 2019 yang mengakibatkan seluruh hak tagih Tergugat I terhadap Penggugat beralih kepada Tergugat II. Atas tindakan tersebut, Penggugat mengajukan gugatan, namun pada tingkat pertama gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena objek sengketa dianggap kabur, sedangkan pada tingkat banding Pengadilan Tinggi Surabaya membatalkan putusan tersebut dan menyatakan Akta Subrogasi Nomor 70 tanggal 27 September 2019 sah serta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan putusan tersebut, Majelis Hakim pada tingkat banding menilai bahwa pelaksanaan subrogasi telah dilakukan sesuai dengan perjanjian kerja sama yang sebelumnya disepakati oleh para pihak, khususnya terkait ketentuan buy back terhadap debitur yang menunggak angsuran. Putusan ini menunjukkan bahwa keberadaan klausul subrogasi dalam perjanjian kerja sama dapat menjadi dasar hukum bagi pengalihan hak tagih dari kreditur kepada pihak ketiga. Namun demikian, perkara ini juga memperlihatkan adanya potensi permasalahan hukum apabila tindakan subrogasi dilakukan tanpa adanya pemahaman atau persetujuan yang jelas dari debitur, sehingga dapat menimbulkan sengketa terkait perlindungan hak-hak debitur dalam pelaksanaan subrogasi.

Dalam kasus tersebut pada saat Penggugat melakukan pinjaman kredit kepada PT. Maybank, Penggugat telah menandatangani perjanjian kredit dimana salah satu pasal dalam perjanjian kredit yang ditandatangani menyatakan bahwa Penggugat selaku debitur sepakat untuk menyerahkan kepada PT. Maybank untuk melakukan segala sesuatu apabila Penggugat/Debitur lalai dalam melakukan kewajibannya atau tidak mampu membayar segala cicilan dalam melakukan kredit. Pada faktanya Penggugat/Debitur melakukan penunggakan dalam membayar cicilan sebanyak tiga kali pada PT. Maybank/Kreditur, terhadap hal itu PT. Maybank selaku kreditur telah melakukan upaya berupa memberikan somasi kepada Penggugat/Debitur untuk memberitahukan sekaligus memperingatkan untuk Penggugat/Debitur untuk melakukan kewajibannya namun hal tersebut tidak diindahkan oleh Penggugat/Debitur sehingga PT. Maybank selaku Kreditur (Tergugat 1) melakukan **Pengalihan Piutang (Subrogasi)** kepada PT. Pakuwon Jati, Tbk (Tergugat 2) **berdasarkan Akta Notaris Agnes Ninik Mutiara Widjaja, SH Nomor : 70 tanggal 27 September 2019.**

Tindakan pengalihan piutang yang dilakukan oleh PT. Maybank selaku Kreditur apabila ditinjau dari KUH Perdata khususnya

terkait dengan mekanisme subrogasi menurut hemat penulis adalah sudah tepat karena:

Pertama, tindakannya tidak dilakukan secara sepihak melainkan pada saat Penggugat/Debitur mendapatkan fasilitas kredit dari PT. Maybank/Kreditor terdapat **perjanjian dan syarat-syarat yang telah disepakati** sebelumnya oleh kedua belah pihak. Bahwa perjanjian dan syarat yang dimaksud dijelaskan bahwa Penggugat/debitur setuju dan memberi kuasa kepada Bank untuk sewaktu waktu menjual, **mengalihkan / dengan cara apapun memindahkan piutang / tagihan-tagihan** Bank kepada Debitur, kepada kantor cabang lain didalam dan diluar Negeri, *subsidiary company* dari Bank-Bank Indonesia maupun otoritas yang berwenang atau kepada pihak ketiga lainnya dengan siapa Bank akan membuat perjanjian, **Subrogasi**, *cessie*, joint financing atau perjanjian kerja sama lainnya berikut semua hak-hak kekuasaan-kekuasaan dan jaminan-jaminan kerja yang ada pada Bank berdasarkan perjanjian kredit / perjanjian jaminan dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dianggap baik oleh Bank dengan merujuk calon pembeli / calon penerima pengalihan hak lainnya yang akan mengadakan perjanjian / hubungan kontraktual dengan Bank, selain itu Penggugat/Debitur setuju dan memahami jika Debitur bermaksud mengalihkan hak dan kewajibannya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit dan/atau syarat dan ketentuan umum ini maka diperlukan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank. Sehingga sudah sangat jelas Tindakan subrogasi yang dilakukan oleh PT. Maybank memiliki dasar hukum yakni perjanjian kredit yangmana debitor memberikan hak kepada kreditor untuk melakukan Tindakan pengalihan hutang yang selanjutnya pengalihan hutang atau subrogasi yang dilakukan oleh PT Maybank/Kreditor kepada PT. Pakuwon Jati, Tbk tersebut ditegaskan dalam **Akta Notaris**.

Kedua, apabila dikaitkan pada konsep perjanjian, maka sudah sepatutnya Penggugat/debitur harus tunduk dan mematuhi isi dari perjanjian kredit yang dibuat bersama-sama dengan PT. Maybank/Kreditor. Perjanjian kredit tersebut harus dijadikan undang-undang bagi pihak yang mebuatnya, karena terciptanya perjanjian tersebut atas dasar kesepakatan dari awal kedua belah pihak tanpa adanya paksaan, dilakukan oleh pihak yang telah cakap hukum, terdapat perihal yang menjadi objek perjanjian yakni pelunasan kredit maupun tata cara pengalihan piutang apabila debitor tidak melaksanakan kewajibannya, terakhir hal yang disepakati bersifat halal dan tidak bertentangan dengan hukum. Selanjutnya setiap perjanjian, khususnya perjanjian kredit antara pihak bank dengan debitur wajib menerapkan asas keseimbangan dalam perjanjian yang dibuat. Hal tersebut merupakan konsensus yang termuat dalam Surat Edaran OJK Nomor.13/SEOJK.07/2014 tentang Perjanjian Baku, bahwa dalam menyusun kontrak perjanjian pembiayaan, pihak pemberi biaya atau pemberi kredit

harus menerapkan asas keseimbangan, agar kedua belah pihak dapat memenuhi dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati bersama. Asas keseimbangan dalam perjanjian kredit dapat dicapai bila pihak pemberi kredit meningkatkan perlindungan terhadap debitur karena posisi kreditur lebih kuat dibanding posisi debitur dengan memberikan hak-hak debitur secara pantas dan proporsional.²⁰ Selama ini kedudukan pihak pemberi kredit lebih dominan dibanding kedudukan pihak penerima kredit, untuk itu diperlukan adanya suatu iktikad baik dalam menjalankan seluruh kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian selama masa pembayaran angsuran berlangsung.²¹ Hal tersebut dilakukan oleh bank untuk menghindari semua risiko yang mengarah pada ketidakadilan. Adanya iktikad baik dicantumkan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yang menjelaskan semua kesepakatan yang tertuang sebagai suatu perjanjian hendaklah didasari iktikad baik, dan didasarkan atas kepatutan atau kepatutan terhadap norma yang berlaku di masyarakat.

Ketiga, Tindakan subrogasi yang dilakukan oleh PT. Maybank merupakan bagian dari subrogasi yang lahir atas perjanjian. Penggugat/Debitur telah menandatangani Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit Rumah No. 1175.SKU/SBY/2014 yang dilegalisasi dibawah Nomor: 5916/LEG/2014 tanggal 28 Oktober 2014 oleh Agnes Ninik Mutiara Widjaja, SH selaku Notaris di Surabaya yangmana didalamnya memberikan kuasa kepada PT. Maybank untuk melakukan Tindakan subrogasi. Sehingga berdasarkan hal itu PT. Maybank selaku kreditur mengajukan subrogasi kepada pihak ketiga yaitu PT. Pakuwon Jati, Tbk. Selanjutnya kreditur mendapatkan pembayaran dari pihak ketiga dan dengan tegas menyatakan bahwa pihak ketiga menggantikan hak-hak kreditur terhadap debitur. Selain itu, Tindakan subrogasi ini juga dilakukan secara tegas dan pada saat yang sama, serta ketentuan tersebut bersifat mutlak harus dipenuhi. Hal tersebut tercermin dari PT. Maybank selaku Kreditur (Tergugat 1) melakukan **Pengalihan Pihutang (Subrogasi)** kepada PT. Pakuwon Jati, Tbk (Tergugat 2) **berdasarkan Akta Notaris Agnes Ninik Mutiara Widjaja, SH Nomor: 70 tanggal 27 September 2019.** Sehingga dengan terdapatnya akta otentik dari subrogasi yang dimaksud menghindarkan dari Subrogasi yang tidak jelas dan tidak sah. Terakhir, apabila pelaksanaan subrogasi dijalankan sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku, sesuai dengan penjelasan

²⁰ Muhammad Affandi and Lauditta Humaira, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan," *Lex Patrimonium* 1, no. 1 (2022): 1-20, <https://scholarhub.ui.ac.id/lexpatriAvailableat:https://scholarhub.ui.ac.id/lexpatri/vol1/iss1/10>.

²¹ Binsneyder and Rosando, "Akibat Hukum Pengalihan Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Kreditur Dalam Tinjauan Asas Keseimbangan Dan Itikad Baik Dalam Putusan Pengadilan."

diatas, maka akibat hukum yang timbul bagi Bank sebagai Kreditur yaitu:²²

- a. Bank berkewajiban untuk mendapatkan pembayaran dari pihak ketiga atas nama debitur atau pembayaran dari debitur atas uang yang dipinjam dari pihak ketiga
- b. Mengalihkan hak dan klaim yang dimilikinya kepada pihak ketiga terhadap debitur.

3.2. Perlindungan Hukum Terhadap Debitor Akibat dari Tindakan Subrogasi Sepihak Apabila Ditinjau dari Putusan Pengadilan Negeri Sanana Nomor 2/Pdt.G/2020/PN SNN

A. Tindakan Subrogasi dalam Putusan Pengadilan Negeri Sanana Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Snn

Para pihak dalam perkara ini terdiri atas Para Penggugat selaku ahli waris, Tergugat I selaku pihak ketiga, Tergugat II selaku pembeli jaminan dari pihak ketiga, dan Tergugat III yaitu PT. BRI (Persero) Cabang Ternate selaku kreditur. Almarhum Thamrin H. Syamsuddin pada tahun 2010 pernah mengajukan pinjaman kepada Tergugat III berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 26 April 2010 beserta addendum perjanjian kredit dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 229 atas namanya yang kemudian dibebani Hak Tanggungan. Setelah Almarhum meninggal dunia, Tergugat III tidak pernah memberikan pemberitahuan maupun restrukturisasi kredit kepada Para Penggugat selaku ahli waris, melainkan melakukan pengalihan pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat I tanpa sepengetahuan Para Penggugat. Selanjutnya, Tergugat I meminta Para Penggugat mengosongkan rumah dan tanah objek sengketa dengan alasan telah melanjutkan pembayaran kredit Almarhum, kemudian menguasai serta menjual objek jaminan tersebut kepada Tergugat II. Atas perbuatan tersebut, Para Penggugat mengajukan gugatan dan Majelis Hakim mengabulkan gugatan untuk sebagian dengan menyatakan bahwa tanah dan rumah dengan SHM Nomor 229 sah milik Para Penggugat selaku ahli waris serta menyatakan perbuatan Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Berdasarkan putusan tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa pengalihan pembayaran kredit dan penguasaan objek jaminan yang dilakukan tanpa persetujuan maupun pemberitahuan kepada ahli waris bertentangan dengan prinsip perlindungan hukum dan kepastian hak atas objek jaminan. Putusan ini menunjukkan bahwa tindakan pengalihan hak yang berkaitan dengan jaminan kredit tidak dapat dilakukan secara sepihak tanpa memperhatikan

²² Azis, Junus, and Sri Nanang Meiske Kamba, "Legal Consequences of The Implementation of Reimbursement of Rights or Subrogation in Credit Activities."

kedudukan hukum ahli waris sebagai pihak yang memiliki hubungan hukum dengan debitur. Selain itu, perkara ini memperlihatkan bahwa tindakan penguasaan dan pengalihan objek jaminan tanpa dasar hukum yang jelas dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan pihak ahli waris.

B. Analisis Tindakan Subrogasi dan Perlindungan Hukum Terhadap Debitor dalam Putusan Pengadilan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Snn

Bahwa berdasarkan pada kasus posisi tersebut diatas dapat diketahui bahwa setelah meninggalnya orang tua para penggugat, terjadi kredit macet, pada saat kondisi kredit macet ini, pihak bank tidak melakukan kewajibannya seperti memberikan surat peringatan kepada para penggugat melainkan mengalihkan hutangnya kepada Tergugat I. Tergugat III (Bank BRI) telah menerima pembayaran pelunasan hutang orang tua Para Penggugat tersebut dari Tergugat I tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan dari Para Penggugat sebagai ahli waris. Selanjutnya upaya-upaya yang dilakukan dalam pengalihan hutang atau subrogasi dari Tergugat III kepada Tergugat I untuk melakukan pelunasan hutang orang tua Para Penggugat tanpa sepengetahuan Para Penggugat sebagai ahli warisnya dengan tujuan untuk menguasai dan memiliki tanah objek sengketa yang saat itu sebagai jaminan hutang adalah tidak dapat dibenarkan secara hukum.

Menurut hemat penulis, tindakan subrogasi yang dilakukan oleh PT. BRI Persero cabang Ternate adalah tidak benar, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Pertama, apabila debitur meninggal dunia maka sudah sepatutnya terhadap kewajiban-kewajiban untuk melunasi cicilan kredit maupun hak-hak terhadap jaminan debitur yang dimaksud akan jatuh pada ahli waris debitur. Sehingga ahli waris akan otomatis melanjutkan cicilan kredit yang dimaksud, apabila terjadi kredit macet karena ahli waris tidak melakukan kewajibannya, maka bank sudah sepatutnya melakukan pencegahan-pencegahan guna menghindari kredit macet maupun sampai terjadinya pelelangan terhadap jaminan. Tindakan yang paling mendasar dilakukan oleh bank adalah dengan penagihan intensif, Penagihan intensif dapat dilakukan dengan kunjungan langsung ketempat nasabah/debitur atau dengan melakukan komunikasi telepon. Apabila tidak ada perbaikan dalam hal pembayaran angsuran kredit, pihak bank memberikan surat peringatan pertama (I), (II), (III) kemudian apabila masih tidak ada perbaikan pembayaran kredit maka langkah selanjutnya dapat dilakukan *rescheduling* (penjadwalan kembali). Jika upaya *rescheduling* (penjadwalan kembali) masih mengalami kegagalan maka bank memiliki langkah dengan menjual agunan/ jaminan. Hal ini menjadi hak bank ketika telah dilakukannya perjanjian kredit dimana nasabah setuju yang

tertuang dalam surat kuasa menjual agunan.²³ Namun PT. BRI Persero cabang Ternate dalam fakta persidangan tidak melakukan satupun Tindakan pencegahan yang dimaksud, melainkan langsung melakukan subrogasi.

Kedua, bahwa PT. BRI Persero cabang Ternate sebagai pemegang hak tanggungan, sudah sepatutnya dalam melakukan pengalihan objek hak tanggungan melalui pelelangan, bukan dengan atas kehendak sendiri. Karena hal tersebut telah diatur dalam dengan jelas dan tegas dalam Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang "Hak Tanggungan" sehingga telah jelas dan nyata perbuatan PT. BRI Persero cabang Ternate tersebut telah bertentangan dengan pertauran yang berlaku.

Ketiga, berdasarkan ketentuan Pasal 1400 KUHPerdara, telah mengatur bahwa "Subrogasi" merupakan penggantian hak oleh pihak ketiga, dapat terjadi karena perjanjian maupun ditentukan oleh undang-undang. Subrogasi harus dinyatakan secara tegas karena subrogasi berbeda dengan pembebasan utang. Tujuan pihak ketiga melakukan pembayaran kepada kreditur adalah untuk menggantikan kedudukan kreditur lama, bukan membebaskan debitur dari kewajiban membayar utang kepada kreditur. Pihak ketiga sebagai kreditur baru berhak melakukan penagihan utang terhadap debitur dan jika debitur wanprestasi, maka kreditur baru mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas benda-benda debitur yang dibebani dengan jaminan seperti gadai, hipotek, dan hak tanggungan. Berdasarkan definisi tersebut dapat diketahui bahwa diperlukan adanya akta yang menyatakan telah ada pengalihan hutang dari Almarhum Thamrin H Syamsudin kepada Tergugat I atau seminimal mungkin harus terdapat akta dari PT. BRI Persero cabang Ternate kepada Tergugat I. Namun pada faktanya dalam persidangan tidak ditemukan adanya akta subrogasi dimaksud sehingga cara peralihan perjanjian kredit tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya, berdasarkan pada putusan perkara Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Snn pada Pengadilan Negeri Sanana, perlindungan hukum yang didapatkan penggugat atas tindakan subrogasi sepihak yang dilakukan oleh Bank BRI menurut hemat penulis sudah tepat, dikarenakan: pertama, Tindakan yang dilakukan oleh Tergugat III/Bank BRI yakni pengalihan hutang kepada Tergugat I merupakan Tindakan subrogasi yang menyalahi hukum, sehingga putusan hakim sudah tepat dalam menangani perkara yang dimaksud dan mengembalikan hak yang sepatutnya diterima oleh Para Penggugat, yaitu tanah beserta bangunan yang dijadikan jaminan tersebut dalam keadaan baik dan kosong dari apa dan siapa saja yang berad diatas tanah/rumah tersebut. Kemudian dikarenakan Tergugat I, II dan Tergugat III dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum maka sudah twpat apabila

²³ Achmad Chosyali and Tulus Sartono, "Optimalisasi Peningkatan Kualitas Kredit Dalam Rangka Mengatasi Kredit Bermasalah," *Law Reform* 15, no. 1 (May 27, 2019): 98, <https://doi.org/10.14710/lr.v15i1.23357>.

Para Penggugat mendapatkan ganti rugi materiil yaitu mendapatkan ganti rugi atas penggantian uang sewa rumah yang harus dikeluarkan oleh Para Penggugat karena telah diusir oleh Tergugat I keluar dari tanah/rumah sejumlah Rp 45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah).

Disisi lain, dalam putusan tersebut apabila diamati lebih jauh lagi terkait dengan kedudukan Tergugat I dan Tergugat II yangmana pada dasarnya juga mengalami kerugian karena telah melakukan pelunasan cicilan kredit dari Para Penggugat serta atas ketidaktahuannya terhadap tindakan subrogasi yang benar dan sesuai dengan hukum maka sudah sepatutnya juga diberikan perlindungan hukum oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara dimaksud, namun pada faktanya didalam amar putusan tidak ada satupun perihal yang memberikan perlindungan kepada Tergugat I dan Tergugat II. Menurut hemat penulis kerugian yang dialami Tergugat I dan Tergugat II kurang lebih sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah seharusnya dipertimbangkan juga oleh hakim dalam pertimbangan hukum maupun dalam amar putusannya. Sehingga putusan menciptakan rasa keadilan bagi semua pihak.

Perlindungan hukum lain yang dapat dilakukan dimana bertujuan untuk mencegah terjadinya hal yang serupa dikemudian hari. Maka pada awal melakukan perjanjian kredit, harus mengatur bahwa apabila terjadi kredit macet dan untuk menghindari risiko gagal bayar, maka kreditur dapat melakukan peralihan debitor kepada pihak baru dengan sepengetahuan debitor lama, sehingga menghilangkan kewajiban debitor lama untuk membayar utang kepada kreditur. Kemudian jaminan hak tanggungan secara otomatis beralih karena sifatnya yang *accessoir* terhadap utang debitor baru. Sehingga dengan demikian apabila debitor baru mampu melunasi hutangnya, maka objek jaminan hak tanggungan secara otomatis akan menjadi hak debitor baru. Terakhir, harus terdapat juga perjanjian antara kreditur dengan debitor baru yang mengatur debitor baru bersedia menerima pengalihan hutang dari debitor lama. Di sisi lain kreditur menjamin bahwa apabila debitor baru telah membayar hutangnya, maka objek jaminan hak tanggungan akan mejadi hak milik debitor baru.²⁴

Perlindungan hukum terhadap debitor dalam pelaksanaan subrogasi tidak hanya dilakukan melalui penyelesaian sengketa di pengadilan, tetapi juga harus diwujudkan sejak awal perjanjian kredit dibuat sebagai bentuk perlindungan hukum preventif. Oleh karena itu, perjanjian kredit perlu mengatur secara tegas bahwa apabila terjadi kredit macet dan untuk menghindari risiko gagal

²⁴ Budi Her Utomo et al., "Passive Subjective Novation in Credit Arrangement: Legal Assurance and Protection Capability," *International Journal of Research in Business and Social Science* 11, no. 3 (April 30, 2022): 250-57, <https://doi.org/10.20525/ijrbs.v11i3.1696>.

bayar, kreditur dapat melakukan pengalihan utang kepada debitor baru dengan persetujuan dan sepengetahuan debitor lama, sehingga hak dan kewajiban para pihak menjadi jelas serta menghindari tindakan subrogasi sepihak. Selain itu, perlu dibuat perjanjian tersendiri antara kreditur dan debitor baru yang menyatakan kesediaan debitor baru menerima pengalihan utang berikut konsekuensi hukum terhadap objek jaminan hak tanggungan yang bersifat aksesoir, sehingga hak atas objek jaminan akan beralih setelah debitor baru melunasi kewajibannya.²⁵ Menurut teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo, hukum harus memberikan perlindungan dan keadilan substantif bagi pihak yang lemah agar tidak terjadi penyalahgunaan kewenangan oleh pihak yang memiliki posisi dominan. Dengan demikian, pelaksanaan subrogasi harus didasarkan pada asas itikad baik, transparansi, dan kepastian hukum guna melindungi debitor sebagai pemilik jaminan dari tindakan pengalihan hak yang dilakukan secara sewenang-wenang oleh kreditur. Pendapat tersebut sejalan dengan penelitian Winardi Mamonto dalam jurnal *Lex Privatum* yang menyatakan bahwa subrogasi terhadap hak tanggungan hanya sah apabila dilakukan berdasarkan perjanjian dan pembayaran yang dilakukan pihak ketiga sesuai mekanisme hukum yang berlaku, serta sejalan dengan teori hukum progresif Satjipto Rahardjo yang menempatkan hukum sebagai sarana perlindungan dan keadilan bagi masyarakat.²⁶

4. Kesimpulan

Bahwa berdasarkan pembahasan di atas maka dapat ditarik kesimpulan, yaitu:

Berdasarkan hasil analisis terhadap kedua putusan, keabsahan mekanisme subrogasi pada dasarnya harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati para pihak. Dalam perkara PT. Maybank Indonesia, Tbk, tindakan pengalihan piutang melalui subrogasi dinilai sah karena dilakukan berdasarkan klausul dalam perjanjian kredit yang sebelumnya telah disetujui oleh debitor, termasuk pemberian kuasa kepada bank untuk mengalihkan piutang melalui mekanisme subrogasi. Dengan demikian, tindakan tersebut memenuhi prinsip kebebasan berkontrak dan *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam KUHPerdara, sehingga subrogasi lahir berdasarkan perjanjian dan menimbulkan akibat hukum berupa beralihnya hak tagih kreditur kepada pihak ketiga. Sebaliknya, dalam perkara PT. BRI Persero Cabang Ternate, tindakan subrogasi dinilai tidak sah karena bank tidak melakukan prosedur penanganan kredit macet secara patut, seperti

²⁵ et al., "Legal Protection Against Subrogation Without an Authentic Deed as a Binding Agreement in Banking Practices in Indonesia," *International Journal of Social Science and Human Research* 07, no. 11 (2024): 8199-8204, <https://doi.org/10.47191/ijsshr/v7-i11-10>.

²⁶ Mamonto, Mamahit, and Oliy, "Aspek Hukum Subrogasi Sebagai Bentuk Peralihan Hak Tanggungan Menurut UU No. 4 Tahun 1996."

penagihan intensif, pemberian surat peringatan, maupun restrukturisasi kredit, serta tidak ditemukan adanya akta subrogasi dalam peralihan perjanjian. Oleh karena itu, tindakan pengalihan utang yang dilakukan bank dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga para ahli waris sebagai debitor dan pemilik jaminan memperoleh perlindungan hukum berupa pengembalian hak atas tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan serta ganti rugi materiil akibat kerugian yang ditimbulkan dari tindakan subrogasi sepihak tersebut.

Daftar Pustaka

- Affandi, Muhammad, and Lauditta Humaira. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan." *Lex Patrimonium* 1, no. 1 (2022): 1–20. <https://scholarhub.ui.ac.id/lexpatriAvailableat:https://scholarhub.ui.ac.id/lexpatri/vol1/iss1/10>.
- Ali, Mirza Mar, Muhammad Rafli Alghifari, and Priliyani Nugroho Putri. "Analisis Pelindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan Oleh Pengadilan." *Padjadjaran Law Review* 10, no. 1 (2022): 4.
- Aliza, Olivia, and Amad Sudiro. "Pengaturan Dalam Dinamika Perjanjian Jual Beli" 14, no. 5 (2026): 466–77.
- Arief Setiawan, Yoga. "Analisis Penggunaan Akta Subrogasi Dalam Rangka Implementasi Pasal 2 Qanun Aceh Nomor 11 Tahun 2018 Tentang Lembaga Keuangan Syariah." *Indonesia Notary* 3, no. 42 (2021): 1–44. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss1/42>.
- Azis, Riri Rayhan Abdul, Nirwan Junus, and Sri Nanang Meiske Kamba. "Legal Consequences of The Implementation of Reimbursement of Rights or Subrogation in Credit Activities." *Estudiante Law Journal* 3, no. 1 (2021): 249–59. <https://doi.org/10.33756/eslaj.v0i0.15739>.
- Bagiarta W, I Putu Pasek, and Habibi Habibi. "Fungsi Financial Intermediary Perbankan Dakam Hukum Hindu." *Jurnal Hukum Agama Hindu Widya Kerta* 6, no. 1 (June 10, 2023): 15–26. <https://doi.org/10.53977/wk.v6i1.1015>.
- Binsneyder, Meike, and Abraham Ferry Rosando. "Akibat Hukum Pengalihan Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Kreditur Dalam Tinjauan Asas Keseimbangan Dan Itikad Baik Dalam Putusan Pengadilan." *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 3, no. 1 (2020): 116.
- Candra, Hardianto, and Benny Djaja. "Analysis of Article 6 of Law Number 4 Year 1996 Concerning Mortgage Rights and Article 1400 of the Indonesian Civil Code on Subrogation." *International Journal of Application on Social Science and Humanities* 1, no. 1 (2023): 1096–1105. <https://doi.org/10.24912/ijassh.v1i1.25718>.

- Chosyali, Achmad, and Tulus Sartono. "Optimalisasi Peningkatan Kualitas Kredit Dalam Rangka Mengatasi Kredit Bermasalah." *Law Reform* 15, no. 1 (May 27, 2019): 98. <https://doi.org/10.14710/lr.v15i1.23357>.
- Fauzan, Nailah Nur Diana, Rizki Amelia, and A. Latif. "Jenis-Jenis Hak Jaminan Dalam Perspektif Hukum Perdata Dan Hukum Islam : Studi Konseptual." *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial* 2, no. 9 (2025): 1-9.
- Fitri, Reyvia. "Keabsahan Pemberian Kuasa Pendebetan Dan Pemblokiran Sebagai Jaminan Dalam Suatu Perjanjian Kredit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 587K/PDT.SUS-BPSK/2021)." *Indonesian Notary* 7, no. 3 (2025). <https://doi.org/10.21143/notary.vol7.no3.448>.
- Government of Indonesia. *UU RI Pasal 4 Tahun 2023 Tentang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan*. Bpk.Go.Id. Vol. 1, 2023. <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/240203/uu-no-4-tahun-2023>.
- Mamonto, Winardi, Godlieb N. Mamahit, and Atie Olli. "Aspek Hukum Subrogasi Sebagai Bentuk Peralihan Hak Tanggungan Menurut UU No. 4 Tahun 1996." *Lex Privatum* VI, no. 4 (2018): 61-68.
- Marta S, R Adi. "Credit Guarantee Subrogation by Guarantee Companies in Credit Agreements in Small and Micro Enterprises." *Journal of Law, Politic and Humanities* 5, no. 4 (2025): 3073-81. <https://doi.org/10.38035/jlph.v5i4.1716>.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017.
- Novidianto, Tri, and Tutiek Retnowati. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Untuk Kredit Yang Diambil Alih (Take Over) Dengan Pelunasan Dan Jaminan Yang Dikeluarkan Tidak Pada Hari Yang Sama." *Al-Adl: Jurnal Hukum* 10, no. 1 (February 23, 2018): 144. <https://doi.org/10.31602/al-adl.v10i1.1156>.
- Rizka Aina Nur Safitri, Suraji Suraji, and Hernawan Hadi. "Legal Protection Against Subrogation Without an Authentic Deed as a Binding Agreement in Banking Practices in Indonesia." *International Journal of Social Science and Human Research* 07, no. 11 (2024): 8199-8204. <https://doi.org/10.47191/ijsshr/v7-i11-10>.
- Siahaan, Clara Fransiska Olivia, and Rica Gusmarani. "Penggunaan Jaminan Perorangan Dalam Praktik Penyelesaian Kredit Bermasalah." *Jurnal Notarius Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU* 2, no. 2 (2023): 278-87.
- Supriyanto, Edy. "Kajian Subrogasi, Cessie, Dan Novasi Dalam Kredit Perbankan." *Yure Humano* 2, no. 1 (2018): 72.

Utomo, Budi Her, Suhariningsih, Iwan Permadi, and Yuliati. "Passive Subjective Novation in Credit Arrangement: Legal Assurance and Protection Capability." *International Journal of Research in Business and Social Science* 11, no. 3 (April 30, 2022): 250–57. <https://doi.org/10.20525/ijrbs.v11i3.1696>.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang- Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan.

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1202/Pdt.G/2019/PN. Sby.

Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 442/Pdt/2020/PT. Sby.

Putusan Pengadilan Negeri Sanana Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Snn.