

WANPRESTASI DAN AKTA SUBROGASI: PENGATURAN DALAM DINAMIKA PERJANJIAN JUAL BELI

Natasha Olivia Aliza, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara,

e-mail: natashaoliviaaliza.untar@gmail.com

Amad Sudiro, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara,

e-mail: ahmads@fh.untar.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2026.v14.i05.p04>

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum jual beli yang disertai akta subrogasi dalam sistem hukum perdata di Indonesia serta mengkaji bentuk dan akibat hukum wanprestasi yang timbul dalam pelaksanaannya. Jual beli sebagai perjanjian pokok diatur dalam KUHPerdata, khususnya Pasal 1457, sedangkan subrogasi diatur dalam Pasal 1400-1401 KUHPerdata yang memungkinkan pihak ketiga menggantikan kedudukan kreditur setelah melakukan pelunasan utang debitur. Dalam praktik, kombinasi jual beli dan akta subrogasi banyak digunakan dalam transaksi yang melibatkan objek yang masih dibebani utang atau jaminan, seperti hak tanggungan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli dengan akta subrogasi sah sepanjang memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdata dan asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Namun, dalam pelaksanaannya, terdapat potensi wanprestasi yang dapat dilakukan oleh para pihak, baik dalam bentuk tidak dipenuhinya prestasi, keterlambatan, maupun pelaksanaan yang tidak sesuai perjanjian. Akibat hukum dari wanprestasi meliputi ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan eksekusi jaminan. Oleh karena itu, diperlukan kejelasan pengaturan dan kehati-hatian dalam perjanjian guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak.

Kata Kunci: Jual Beli, Subrogasi, Wanprestasi

ABSTRACT

This study aims to analyze the legal regulation of sale and purchase agreements accompanied by subrogation deeds within the Indonesian civil law system and to examine the forms and legal consequences of breach of contract arising from such agreements. Sale and purchase as a principal agreement is regulated under the Civil Code, particularly Article 1457, while subrogation is governed under Articles 1400-1401, allowing a third party to replace the position of a creditor after settling the debtor's obligation. In practice, the combination of sale and purchase agreements with subrogation deeds is commonly applied in transactions involving encumbered objects, such as those subject to security rights. This research employs a normative juridical method with statutory and conceptual approaches. The results indicate that such agreements are legally valid as long as they fulfill the requirements of Article 1320 of the Civil Code and the principle of freedom of contract under Article 1338. However, there is a potential for breach of contract, including non-performance, delay, or improper performance. The legal consequences include compensation, contract termination, and execution of collateral. Therefore, clear regulation and careful drafting of agreements are essential to ensure legal certainty and protection for all parties involved.

Keywords: Sale and Purchase, Subrogation, Breach of Contract

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Perkembangan praktik hukum perdata di Indonesia menunjukkan adanya dinamika yang semakin kompleks seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat dalam melakukan berbagai transaksi ekonomi, khususnya dalam bidang jual beli. Jual beli sebagai salah satu bentuk perjanjian yang paling umum digunakan dalam kehidupan sehari-hari memiliki peran yang sangat penting dalam menunjang aktivitas ekonomi. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli diatur dalam Pasal 1457 yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah disepakati. Ketentuan ini menegaskan bahwa inti dari perjanjian jual beli terletak pada adanya kesepakatan antara para pihak mengenai objek dan harga, yang selanjutnya melahirkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi secara timbal balik.¹

Namun demikian, dalam praktiknya, perjanjian jual beli tidak selalu berdiri sendiri secara sederhana, melainkan seringkali dikombinasikan dengan berbagai mekanisme hukum lain guna menyesuaikan dengan kebutuhan transaksi yang semakin kompleks. Salah satu bentuk pengembangan tersebut adalah penggunaan akta subrogasi dalam perjanjian jual beli, khususnya dalam transaksi yang melibatkan objek yang masih dibebani utang atau jaminan kebendaan, seperti hak tanggungan. Subrogasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1400 KUHPerdata, merupakan penggantian kedudukan seorang kreditur oleh pihak ketiga yang telah melakukan pembayaran atas utang debitur kepada kreditur tersebut. Dengan demikian, subrogasi memberikan dasar hukum bagi pihak ketiga untuk memperoleh hak-hak kreditur setelah melakukan pelunasan utang, sehingga menciptakan hubungan hukum baru dalam suatu perikatan.²

Penggunaan akta subrogasi dalam perjanjian jual beli umumnya dilakukan dalam transaksi properti, di mana objek yang diperjualbelikan masih berada dalam status kredit atau dijaminan kepada lembaga keuangan. Dalam kondisi tersebut, pembeli atau pihak ketiga dapat melunasi sisa utang penjual kepada kreditur, kemudian memperoleh kedudukan sebagai kreditur baru melalui akta subrogasi. Hal ini memberikan keuntungan berupa kemudahan dalam proses transaksi, namun di sisi lain juga menimbulkan kompleksitas hukum yang lebih tinggi karena melibatkan lebih dari dua pihak dalam satu hubungan hukum. Oleh karena itu, penting untuk memastikan bahwa seluruh aspek hukum dalam perjanjian tersebut diatur secara jelas dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, keberlakuan suatu perjanjian sangat bergantung pada terpenuhinya syarat sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320

¹ Wibowo, A., Helvis, H., & Fitria, A. 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), (2025); 195-208.

² Aprilia, V, Perlindungan Hukum Bagi Bank Dalam Perkara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tanpa Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Education and Development*, 12(1), (2024); 80-84.

³ Wijaya, G. F., & Sudiro, A, Penerapan Prinsip Good Faith Dalam Perjanjian Pendahuluan Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan. *UNES Law Review*, 6(2), (2023); 5826-5832.

KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Selain itu, asas kebebasan berkontrak sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdata memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian, termasuk menggabungkan jual beli dengan mekanisme subrogasi. Meskipun demikian, kebebasan tersebut tetap dibatasi oleh ketentuan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan, sehingga setiap perjanjian harus disusun dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian dan itikad baik. Di tengah kompleksitas tersebut, potensi terjadinya wanprestasi menjadi suatu hal yang tidak dapat dihindari. Wanprestasi merupakan keadaan di mana salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati. Dalam konteks perjanjian jual beli yang disertai akta subrogasi, wanprestasi dapat terjadi dalam berbagai bentuk, baik oleh penjual, pembeli, maupun pihak ketiga sebagai kreditur pengganti. Misalnya, penjual tidak menyerahkan objek jual beli sesuai perjanjian, pembeli tidak melunasi kewajibannya, atau pihak yang telah melakukan subrogasi tidak memperoleh haknya secara penuh. Situasi ini menunjukkan bahwa hubungan hukum yang kompleks dalam perjanjian tersebut berpotensi menimbulkan sengketa yang memerlukan penyelesaian secara hukum.

Secara normatif, wanprestasi diatur dalam berbagai ketentuan KUHPerdata, antara lain Pasal 1238 mengenai kelalaian debitur, Pasal 1243 mengenai ganti rugi akibat tidak dipenuhinya perikatan, serta Pasal 1266 mengenai pembatalan perjanjian. Ketentuan-ketentuan tersebut memberikan dasar hukum bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut haknya, baik dalam bentuk pemenuhan prestasi, ganti rugi, maupun pembatalan perjanjian. Selain itu, dalam konteks subrogasi, pihak ketiga yang telah menggantikan posisi kreditur juga memiliki hak untuk menuntut pemenuhan kewajiban dari debitur, sebagaimana diatur dalam Pasal 1401 KUHPerdata. Hal ini menunjukkan bahwa subrogasi tidak hanya berdampak pada peralihan hak, tetapi juga pada tanggung jawab hukum yang melekat pada perikatan tersebut. Permasalahan yang sering muncul dalam praktik adalah terkait dengan ketidakjelasan pengaturan hak dan kewajiban para pihak, terutama dalam hal pengalihan hak atas objek jual beli dan kedudukan hukum kreditur baru. Selain itu, kurangnya pemahaman para pihak mengenai konsekuensi hukum dari akta subrogasi juga dapat menjadi faktor yang memicu terjadinya wanprestasi. Dalam hal ini, peran notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik menjadi sangat penting dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak. Notaris tidak hanya bertugas menuangkan kehendak para pihak dalam bentuk akta, tetapi juga memberikan penjelasan hukum agar para pihak memahami hak dan kewajibannya secara menyeluruh.⁴

Lebih lanjut, dalam praktik penyelesaian sengketa, wanprestasi dalam perjanjian jual beli dengan akta subrogasi dapat diselesaikan melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Penyelesaian melalui pengadilan seringkali memerlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit, sehingga alternatif penyelesaian sengketa seperti arbitrase atau mediasi menjadi pilihan yang lebih efisien. Namun demikian, efektivitas

⁴ Asisah, S. N. A., Unsiyah, N., Kurnain, A. I. D., Amelia, N., & Musadad, A. Cessie, Subrogasi, Dan Hawalah: Kajian Perbandingan Peralihan Hak Dalam Hukum Perdata Dan Hukum Islam: Cessie, Subrogation, And Hawalah: Comparative Study Of Transfer Of Rights In Civil Law And Islamic Law. *Bustanul Fuqaha: Jurnal Bidang Hukum Islam*, 6(2), (2025); 435-450.

penyelesaian sengketa sangat bergantung pada kejelasan klausul dalam perjanjian serta bukti-bukti yang dimiliki oleh para pihak, termasuk akta subrogasi sebagai alat bukti otentik. Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa perjanjian jual beli yang disertai akta subrogasi merupakan bentuk hubungan hukum yang kompleks dan memiliki potensi risiko yang cukup tinggi, terutama terkait dengan wanprestasi. Oleh karena itu, diperlukan analisis yuridis yang mendalam untuk memahami bagaimana pengaturan hukum yang berlaku serta bagaimana bentuk dan akibat hukum dari wanprestasi dalam perjanjian tersebut. Analisis ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata, serta memberikan pemahaman yang lebih komprehensif bagi praktisi hukum dan masyarakat dalam melakukan transaksi yang melibatkan akta subrogasi. Dengan demikian, penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan guna menjawab berbagai permasalahan hukum yang timbul serta memberikan solusi yang tepat dalam rangka mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam praktik perjanjian jual beli di Indonesia.⁵

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai jual beli yang disertai akta subrogasi dalam sistem hukum perdata di Indonesia?
2. Bagaimana bentuk dan akibat hukum wanprestasi yang timbul dalam perjanjian jual beli dengan akta subrogasi?

1.3. Tujuan Penulisan

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum mengenai jual beli yang disertai akta subrogasi dalam sistem hukum perdata di Indonesia
2. Untuk mengetahui bentuk dan akibat hukum wanprestasi yang timbul dalam perjanjian jual beli dengan akta subrogasi

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menelaah bahan pustaka atau data sekunder sebagai sumber utama. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta peraturan terkait seperti Undang-Undang Hak Tanggungan dan Jabatan Notaris, bahan hukum sekunder berupa literatur, jurnal, dan pendapat ahli, serta bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara kualitatif untuk memperoleh kesimpulan yang sistematis dan komprehensif.

⁵ Nurhalimah, H., & Firmansyah, A. Tanggung Jawab Developer dalam Payment Guarantee Akibat Wanprestasi Debitur KPR Rumah Indent. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 2(1), (2022); 6-11

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Pengaturan Hukum Mengenai Jual Beli Yang Disertai Akta Subrogasi Dalam Sistem Hukum Perdata Di Indonesia

Pengaturan hukum mengenai jual beli yang disertai dengan akta subrogasi dalam sistem hukum perdata di Indonesia pada dasarnya merupakan perpaduan antara ketentuan mengenai perjanjian jual beli dan lembaga subrogasi sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Jual beli sebagai suatu perjanjian pokok diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dari ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa unsur utama dalam jual beli adalah adanya kesepakatan mengenai objek dan harga. Dalam praktiknya, perjanjian jual beli tidak selalu berdiri sendiri, melainkan dapat dikombinasikan dengan perjanjian atau lembaga hukum lain, termasuk subrogasi, khususnya dalam transaksi yang melibatkan pembiayaan atau pelunasan utang oleh pihak ketiga.⁶

Subrogasi sendiri diatur dalam Pasal 1400 KUHPerdata yang menyatakan bahwa subrogasi adalah penggantian kedudukan seorang kreditur oleh pihak ketiga yang membayar kepada kreditur tersebut. Dengan demikian, subrogasi merupakan mekanisme hukum yang memungkinkan pihak ketiga untuk mengambil alih hak-hak kreditur setelah melakukan pembayaran atas utang debitur. Dalam konteks jual beli, subrogasi sering terjadi ketika pembeli atau pihak ketiga melunasi utang penjual kepada kreditur, misalnya dalam jual beli objek yang masih dibebani hak tanggungan atau jaminan utang. Dengan adanya pembayaran tersebut, pihak yang membayar berhak menggantikan posisi kreditur semula berdasarkan akta subrogasi yang dibuat, baik secara otentik oleh notaris maupun di bawah tangan.⁷

Lebih lanjut, Pasal 1401 KUHPerdata mengatur bahwa subrogasi dapat terjadi baik karena perjanjian maupun karena undang-undang. Subrogasi karena perjanjian biasanya dituangkan secara tegas dalam suatu akta, termasuk akta notaris, yang dikenal sebagai akta subrogasi. Dalam praktik hukum di Indonesia, akta subrogasi memiliki peranan penting sebagai alat bukti tertulis yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata mengenai akta otentik. Akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli yang melibatkan pengalihan hak kreditur tersebut. Dalam kaitannya dengan jual beli, penggunaan akta subrogasi sering ditemukan pada transaksi properti, di mana objek jual beli masih dalam status kredit atau dijamin kepada lembaga keuangan, seperti bank. Dalam situasi ini, pembeli dapat melunasi sisa utang penjual kepada bank, kemudian berdasarkan akta subrogasi, pembeli memperoleh kedudukan sebagai kreditur baru. Hal ini juga berkaitan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, khususnya Pasal 16 yang memungkinkan peralihan hak tanggungan karena peralihan piutang, termasuk melalui subrogasi.

⁶ Salman Najib, S. I., & Benny Krestian Heriawanto, A. S. Pelanggaran Itikad Baik dalam Subrogasi dan Novasi Subjektif Aktif Sebagian pada Concursus Creditorium Permohonan Pailit. *Notaire*, (2025); 8(2).

⁷ Ibrahim, M. R. P., & Sudiro, A, Kewenangan dan perlindungan hukum bagi notaris sebagai pihak pelapor transaksi mencurigakan. *Masalah-Masalah Hukum*, 51(2), (2022); 188-198.

Dengan demikian, subrogasi tidak hanya berdampak pada hubungan perikatan, tetapi juga pada aspek jaminan kebendaan yang melekat pada utang tersebut.⁸

Selain itu, keberlakuan jual beli yang disertai akta subrogasi tetap harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau bahkan batal demi hukum. Dalam konteks ini, akta subrogasi sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) harus memiliki hubungan yang sah dengan perjanjian pokoknya, yaitu jual beli, sehingga tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perikatan utama yang melatarbelakanginya. Pengaturan lain yang relevan adalah asas kebebasan berkontrak sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Berdasarkan asas ini, para pihak memiliki kebebasan untuk mengatur bentuk dan isi perjanjian, termasuk menggabungkan jual beli dengan mekanisme subrogasi sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Oleh karena itu, pengaturan jual beli dengan akta subrogasi pada dasarnya diperbolehkan dan sah menurut hukum, selama memenuhi ketentuan yang berlaku.⁹

Dalam praktiknya, penggunaan akta subrogasi juga harus memperhatikan prinsip kehati-hatian, terutama dalam hal kejelasan hak dan kewajiban para pihak. Hal ini penting untuk menghindari potensi sengketa di kemudian hari, khususnya terkait dengan status kepemilikan objek jual beli dan kedudukan sebagai kreditur baru. Notaris sebagai pejabat umum memiliki peran penting dalam memastikan bahwa akta subrogasi dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta memberikan penjelasan kepada para pihak mengenai konsekuensi hukum dari perjanjian tersebut. Hal ini sejalan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang mengatur kewenangan dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta otentik. Selain itu, dalam konteks perlindungan hukum, keberadaan akta subrogasi memberikan kepastian mengenai peralihan hak kreditur, sehingga pihak yang melakukan pembayaran tidak dirugikan. Hal ini penting mengingat tanpa adanya subrogasi, pihak yang membayar utang orang lain pada dasarnya tidak otomatis memperoleh hak untuk menagih kembali kepada debitur. Oleh karena itu, akta subrogasi berfungsi sebagai dasar hukum yang kuat untuk menuntut hak tersebut, sekaligus sebagai alat bukti apabila terjadi wanprestasi di kemudian hari.¹⁰

Pengaturan hukum mengenai jual beli yang disertai akta subrogasi dalam sistem hukum perdata di Indonesia bersumber pada KUHPerdara, khususnya ketentuan mengenai jual beli (Pasal 1457), subrogasi (Pasal 1400-1401), syarat sah

⁸ Oktavina, G. A. *Subrogasi Sebagai Peralihan Penagihan Hutang (Studi Kasus: Gugatan Goey Taufik Riyani kepada PT Pakuwon Jati Tbk dan PT Bank Maybank Indonesia Tbk dalam perkara Nomor 274/Pdt. G/2020/PN. Sby)* (Doctoral dissertation, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2023)

⁹ Maharani, R. S., & Sudiro, A. Tanggung jawab hukum pelaku usaha terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli properti di Indonesia. *UNES Law Review*, 6(4), (2024); 10008-10016.

¹⁰ Paruntu, N. K., & Sudiro, A. Pergeseran Paradigma Pemulihan Aset Dalam Tindak Pidana Korupsi Untuk Mewujudkan Optimalisasi Pengembalian Kerugian Negara. *Jurnal Usm Law Review*, 8(3), (2025); 1903-1929.

perjanjian (Pasal 1320), serta asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338). Selain itu, ketentuan terkait hak tanggungan dan jabatan notaris juga turut memperkuat kerangka hukum dalam praktiknya. Kombinasi antara perjanjian jual beli dan akta subrogasi merupakan bentuk inovasi dalam praktik hukum perdata yang bertujuan memberikan fleksibilitas dan kepastian hukum bagi para pihak, khususnya dalam transaksi yang melibatkan pelunasan utang dan pengalihan hak kreditur.

3.2. Bentuk Dan Akibat Hukum Wanprestasi Yang Timbul Dalam Perjanjian Jual Beli Dengan Akta Subrogasi

Bentuk dan akibat hukum wanprestasi yang timbul dalam perjanjian jual beli yang disertai dengan akta subrogasi merupakan isu penting dalam hukum perdata, karena melibatkan hubungan hukum yang kompleks antara penjual, pembeli, dan pihak ketiga sebagai kreditur pengganti. Wanprestasi pada dasarnya adalah tidak dipenuhinya kewajiban sebagaimana diperjanjikan oleh salah satu pihak. Menurut ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), debitur dinyatakan lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Dengan demikian, wanprestasi dapat terjadi karena tidak dilaksanakannya prestasi, terlambat melaksanakan prestasi, atau melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya.¹¹

Dalam konteks perjanjian jual beli, wanprestasi dapat terjadi baik dari pihak penjual maupun pembeli. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata, kewajiban utama penjual adalah menyerahkan barang, sedangkan kewajiban pembeli adalah membayar harga. Apabila penjual tidak menyerahkan objek jual beli sesuai perjanjian, misalnya objek masih dalam sengketa atau masih dibebani hak tanggungan tanpa penyelesaian yang jelas, maka penjual dapat dianggap melakukan wanprestasi. Sebaliknya, pembeli juga dapat melakukan wanprestasi apabila tidak melunasi harga sesuai kesepakatan. Dalam perjanjian yang disertai akta subrogasi, kompleksitas bertambah karena adanya pihak ketiga yang menggantikan posisi kreditur setelah melakukan pembayaran utang penjual. Subrogasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1400 KUHPerdata menyebabkan berpindahnya hak kreditur kepada pihak ketiga yang telah melunasi utang debitur. Dengan demikian, apabila pembeli atau pihak ketiga telah membayar utang penjual kepada kreditur awal, maka berdasarkan akta subrogasi ia memperoleh hak untuk menagih kepada debitur (penjual). Dalam hal penjual tidak memenuhi kewajibannya untuk mengalihkan hak atas objek jual beli atau tidak mengakui kedudukan kreditur baru, maka penjual dapat dianggap melakukan wanprestasi terhadap pihak yang telah melakukan subrogasi tersebut.¹²

Bentuk wanprestasi dalam perjanjian jual beli dengan akta subrogasi dapat diklasifikasikan menjadi beberapa bentuk. Pertama, tidak melaksanakan prestasi sama

¹¹ Yunus, M., & Raharto, E. Praktik Subrogasi Perspektif Hukum Positif Dan Fatwa Dewan Syariah Nasional (Dsn-Mui). In *ESA* (Vol. 4, No. 2, pp. 15-23), (2022, August).

¹² Apriandini, D., & Sudiro, A. Kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) lunas yang belum mendapatkan pemecahan sertipikat dari developer yang dipailitkan. *Binamulia Hukum*, 12(1), (2023).57-64.

sekali, misalnya penjual tidak menyerahkan objek jual beli meskipun pembeli telah melunasi utang melalui mekanisme subrogasi. Kedua, melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya, misalnya objek yang diserahkan tidak sesuai dengan perjanjian atau masih memiliki cacat hukum. Ketiga, terlambat melaksanakan prestasi, misalnya penjual menunda proses balik nama atau pengalihan hak atas objek. Keempat, melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian, misalnya penjual kembali mengalihkan objek kepada pihak lain. Semua bentuk ini termasuk wanprestasi sebagaimana dipahami dalam doktrin hukum perdata. Akibat hukum dari wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata yang menyatakan bahwa penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan apabila debitur, setelah dinyatakan lalai, tetap tidak memenuhi kewajibannya. Dalam konteks ini, pihak yang dirugikan dalam perjanjian jual beli dengan akta subrogasi berhak menuntut ganti rugi terhadap pihak yang melakukan wanprestasi. Ganti rugi tersebut dapat meliputi kerugian nyata (*actual loss*), keuntungan yang diharapkan (*loss of profit*), serta biaya-biaya yang timbul akibat wanprestasi.

Selain tuntutan ganti rugi, akibat hukum lain dari wanprestasi adalah pembatalan atau pemutusan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdata. Dalam pasal tersebut disebutkan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian timbal balik apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Namun, pembatalan tersebut harus dimintakan kepada hakim, kecuali para pihak telah sepakat untuk mengesampingkan ketentuan tersebut. Dalam perjanjian jual beli dengan akta subrogasi, pembatalan perjanjian dapat berimplikasi pada status pembayaran utang yang telah dilakukan oleh pihak ketiga, sehingga perlu pengaturan yang jelas dalam perjanjian untuk menghindari kerugian yang lebih besar. Akibat hukum lainnya adalah peralihan risiko sebagaimana diatur dalam Pasal 1237 KUHPerdata, di mana sejak saat debitur lalai, maka risiko atas objek perjanjian beralih kepadanya. Dalam konteks jual beli, apabila penjual lalai menyerahkan barang, maka ia menanggung risiko atas kerusakan atau kehilangan barang tersebut. Hal ini menjadi penting terutama dalam transaksi yang melibatkan objek tidak bergerak seperti tanah atau bangunan yang masih dalam status jaminan.¹³

Dalam kaitannya dengan akta subrogasi, wanprestasi juga dapat menimbulkan sengketa mengenai kedudukan hukum pihak ketiga sebagai kreditur baru. Apabila subrogasi dilakukan secara sah berdasarkan Pasal 1401 KUHPerdata dan dituangkan dalam akta otentik sesuai Pasal 1868 KUHPerdata, maka pihak ketiga memiliki kekuatan hukum yang sama dengan kreditur semula. Oleh karena itu, apabila debitur (penjual) tidak mengakui atau mengabaikan hak-hak tersebut, maka pihak ketiga dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut pemenuhan haknya. Lebih lanjut, asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata juga menjadi dasar penting dalam menilai adanya wanprestasi. Para pihak dalam perjanjian wajib melaksanakan perjanjian dengan itikad baik, sehingga setiap tindakan yang bertentangan dengan prinsip kejujuran dan kepatutan dapat dianggap sebagai

¹³ Batubara, R. A. R., & Habeahan, B. Tinjauan Hukum Terhadap Wanprestasi Oleh Kreditur Yang Memberlakukan Pengakhiran Kontrak Sepihak Kepada Debitur Dalam Perjanjian Sewa Pakai Properti. *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 7(1), (2025); 34-44.

pelanggaran perjanjian. Dalam praktik, pengadilan sering menggunakan asas ini untuk menilai apakah suatu pihak benar-benar telah melakukan wanprestasi atau tidak.

Dalam konteks hukum jaminan, khususnya apabila objek jual beli dibebani hak tanggungan, wanprestasi juga dapat berimplikasi pada pelaksanaan eksekusi jaminan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Kreditur baru hasil subrogasi memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Hal ini menunjukkan bahwa subrogasi tidak hanya berdampak pada hubungan perikatan, tetapi juga pada hak kebendaan yang melekat pada utang tersebut. Bentuk wanprestasi dalam perjanjian jual beli dengan akta subrogasi sangat beragam dan dapat melibatkan berbagai pihak. Akibat hukumnya pun tidak hanya terbatas pada ganti rugi, tetapi juga mencakup pembatalan perjanjian, peralihan risiko, serta potensi eksekusi jaminan. Oleh karena itu, penting bagi para pihak untuk merumuskan perjanjian secara jelas dan rinci, serta memastikan bahwa akta subrogasi dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat.¹⁴

Dalam hukum acara perdata, pembuktian memegang peranan penting untuk menentukan apakah benar telah terjadi wanprestasi. Berdasarkan Pasal 1865 KUHPerdata, setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau untuk meneguhkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. Dalam konteks ini, pihak yang merasa dirugikan akibat wanprestasi harus mampu membuktikan adanya perjanjian yang sah, adanya kewajiban yang tidak dipenuhi, serta adanya kerugian yang timbul akibat pelanggaran tersebut. Akta subrogasi yang dibuat dalam bentuk akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga dapat menjadi alat bukti utama dalam proses persidangan.

Selain itu, mekanisme penyelesaian sengketa juga menjadi hal yang krusial dalam perjanjian jual beli dengan akta subrogasi. Para pihak pada umumnya telah mencantumkan klausul penyelesaian sengketa dalam perjanjian, baik melalui litigasi di pengadilan maupun melalui alternatif penyelesaian sengketa seperti arbitrase atau mediasi. Ketentuan mengenai arbitrase di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Apabila para pihak memilih arbitrase, maka sengketa wanprestasi akan diselesaikan di luar pengadilan dengan putusan yang bersifat final dan mengikat. Sementara itu, apabila sengketa diselesaikan melalui pengadilan, maka prosesnya akan mengikuti ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, yang cenderung memakan waktu lebih lama namun memberikan ruang untuk upaya hukum lanjutan seperti banding dan kasasi.¹⁵

Dalam praktiknya, seringkali wanprestasi dalam perjanjian jual beli dengan akta subrogasi juga berkaitan dengan adanya perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Hal ini dapat terjadi apabila salah satu pihak tidak hanya melanggar perjanjian, tetapi juga melakukan tindakan yang melanggar hukum, seperti penipuan, penggelapan, atau

¹⁴ Aulianur, P. R., & Lie, G. Efektivitas Perjanjian Buyback Guarantee bagi Para Pihak Sebagai Akibat Wanprestasi oleh Debitur. *As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga*, 6(2), (2024); 1947-1959.

¹⁵ Handayani, W. D. Pengambilalihan Objek Oleh Developer Akibat Wanprestasi Konsumen Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. *Jurnal Akta Notaris*, 1(1), (2022); 76-88.

penyembunyian fakta material terkait objek jual beli. Dalam kondisi demikian, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan tidak hanya atas dasar wanprestasi, tetapi juga atas dasar perbuatan melawan hukum, yang memungkinkan tuntutan ganti rugi yang lebih luas. Selanjutnya, dalam konteks perlindungan hukum, penting untuk memperhatikan prinsip keseimbangan antara para pihak. Dalam perjanjian yang melibatkan subrogasi, posisi pihak ketiga sebagai kreditur baru harus dilindungi secara hukum, mengingat ia telah melakukan pembayaran untuk melunasi utang debitur. Oleh karena itu, apabila terjadi wanprestasi, hukum memberikan hak kepada kreditur baru untuk menuntut pemenuhan prestasi maupun melakukan eksekusi terhadap jaminan yang ada. Hal ini sejalan dengan prinsip kepastian hukum dan keadilan, yang menjadi tujuan utama dalam setiap perikatan.

Di sisi lain, perlu juga diperhatikan kemungkinan adanya klausul penalti atau denda dalam perjanjian, yang berfungsi sebagai sanksi tambahan bagi pihak yang melakukan wanprestasi. Klausul ini dikenal sebagai "boetebeding" dalam hukum perdata dan diatur dalam Pasal 1247 KUHPerdata, yang memungkinkan para pihak untuk menentukan besarnya ganti rugi yang harus dibayar apabila terjadi pelanggaran perjanjian. Dengan adanya klausul ini, diharapkan para pihak lebih terdorong untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Lanjutan pembahasan ini menegaskan bahwa wanprestasi dalam perjanjian jual beli dengan akta subrogasi tidak hanya berdampak pada aspek materiil, tetapi juga pada aspek prosedural dan pembuktian. Keberadaan akta subrogasi sebagai alat bukti otentik, pilihan mekanisme penyelesaian sengketa, serta kemungkinan adanya unsur perbuatan melawan hukum, semakin memperkaya kompleksitas permasalahan yang dapat timbul. Oleh karena itu, diperlukan kehati-hatian dan pemahaman yang mendalam dari para pihak dalam merancang dan melaksanakan perjanjian, agar dapat meminimalisir risiko sengketa dan menjamin terlaksananya hak dan kewajiban secara adil dan seimbang.¹⁶

4. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan mengenai pengaturan hukum jual beli yang disertai akta subrogasi serta bentuk dan akibat hukum wanprestasi, dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli dengan akta subrogasi merupakan bentuk pengembangan praktik hukum perdata yang sah dan diakui dalam sistem hukum Indonesia. Pengaturannya bersumber dari ketentuan dalam KUHPerdata, khususnya Pasal 1457 tentang jual beli, Pasal 1400-1401 tentang subrogasi, Pasal 1320 tentang syarat sah perjanjian, serta Pasal 1338 tentang asas kebebasan berkontrak. Subrogasi memungkinkan pihak ketiga untuk menggantikan kedudukan kreditur setelah melakukan pelunasan utang, sehingga memberikan kepastian hukum dalam transaksi yang melibatkan objek yang masih dibebani kewajiban. Di sisi lain, dalam pelaksanaannya, perjanjian ini tetap memiliki potensi terjadinya wanprestasi, baik dari pihak penjual, pembeli, maupun pihak ketiga sebagai kreditur baru. Bentuk wanprestasi dapat berupa tidak dipenuhinya prestasi, keterlambatan, atau pelaksanaan yang tidak sesuai dengan perjanjian. Akibat hukumnya meliputi kewajiban ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243

¹⁶ Lucia, R. E. *Penyelesaian Hutang Melalui Subrogasi (Studi Komperatif kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor: 104/DSN/MUI/X/2016)* (Doctoral dissertation, UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu).

KUHPerdata, pembatalan perjanjian berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdata, hingga kemungkinan eksekusi jaminan dalam hal terkait dengan hak tanggungan. Dengan demikian, keberadaan akta subrogasi tidak hanya memperluas hubungan hukum para pihak, tetapi juga menambah kompleksitas tanggung jawab hukum yang harus dipenuhi secara cermat dan beritikad baik.

Berdasarkan kesimpulan tersebut, disarankan agar para pihak yang akan melakukan perjanjian jual beli dengan akta subrogasi lebih berhati-hati dalam merumuskan isi perjanjian, khususnya terkait dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak serta mekanisme penyelesaian apabila terjadi wanprestasi. Kejelasan klausul mengenai subrogasi, pembayaran utang, pengalihan hak, serta sanksi atas pelanggaran sangat penting untuk meminimalisir potensi sengketa di kemudian hari. Selain itu, peran notaris perlu dioptimalkan dalam memberikan penjelasan hukum serta memastikan bahwa akta yang dibuat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Para pihak juga disarankan untuk mengedepankan asas itikad baik dalam melaksanakan perjanjian, serta mempertimbangkan penggunaan mekanisme alternatif penyelesaian sengketa seperti arbitrase atau mediasi guna memperoleh penyelesaian yang lebih efektif dan efisien. Dengan demikian, diharapkan perjanjian jual beli dengan akta subrogasi dapat memberikan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan yang seimbang bagi seluruh pihak yang terlibat.

DAFTAR PUSTAKA

- Apriandini, D., dan Amad Sudiro. "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat dari Developer yang Dipailitkan." *Binamulia Hukum* 12, no. 1 (2023): 57-64.
- Aprilia, V. "Perlindungan Hukum bagi Bank dalam Perkara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tanpa Jaminan Hak Tanggungan." *Jurnal Education and Development* 12, no. 1 (2024): 80-84.
- Asisah, S. N. A., N. Unsiyah, A. I. D. Kurnain, N. Amelia, dan A. Musadad. "Cessie, Subrogasi, dan Hawalah: Kajian Perbandingan Peralihan Hak dalam Hukum Perdata dan Hukum Islam." *Bustanul Fuqaha: Jurnal Bidang Hukum Islam* 6, no. 2 (2025): 435-450.
- Aulianur, P. R., dan G. Lie. "Efektivitas Perjanjian Buyback Guarantee bagi Para Pihak sebagai Akibat Wanprestasi oleh Debitur." *As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga* 6, no. 2 (2024): 1947-1959.
- Batubara, R. A. R., dan B. T. Habeahan. "Tinjauan Hukum terhadap Wanprestasi oleh Kreditur yang Memberlakukan Pengakhiran Kontrak Sepihak kepada Debitur dalam Perjanjian Sewa Pakai Properti." *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana* 7, no. 1 (2025): 34-44.
- Handayani, W. D. "Pengambilalihan Objek oleh Developer akibat Wanprestasi Konsumen dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah." *Jurnal Akta Notaris* 1, no. 1 (2022): 76-88.
- Ibrahim, M. R. P., dan Amad Sudiro. "Kewenangan dan Perlindungan Hukum bagi Notaris sebagai Pihak Pelapor Transaksi Mencurigakan." *Masalah-Masalah Hukum* 51, no. 2 (2022): 188-198.
- Lucia, R. E. "Penyelesaian Hutang melalui Subrogasi (Studi Komparatif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia)."

- Maharani, R. S., dan Amad Sudiro. "Tanggung Jawab Hukum Pelaku Usaha terhadap Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Properti di Indonesia." *UNES Law Review* 6, no. 4 (2024): 10008–10016.
- Nurhalimah, H., dan A. Firmansyah. "Tanggung Jawab Developer dalam Payment Guarantee akibat Wanprestasi Debitur KPR Rumah Indent." *Jurnal Riset Ilmu Hukum* 2, no. 1 (2022): 6–11.
- Oktavina, G. A. "Subrogasi sebagai Peralihan Penagihan Hutang (Studi Kasus: Gugatan Goey Taufik Riyan kepada PT Pakuwon Jati Tbk dan PT Bank Maybank Indonesia Tbk dalam Perkara Nomor 274/Pdt. G/2020/PN. Sby)." Skripsi, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2023.
- Paruntu, N. K., dan Amad Sudiro. "Pergeseran Paradigma Pemulihan Aset dalam Tindak Pidana Korupsi untuk Mewujudkan Optimalisasi Pengembalian Kerugian Negara." *Jurnal USM Law Review* 8, no. 3 (2025): 1903–1929.
- Salman Najib, S. I., dan Benny Krestian Heriawanto. "Pelanggaran Itikad Baik dalam Subrogasi dan Novasi Subjektif Aktif Sebagian pada Concursus Creditorium Permohonan Pailit." *Notaire* 8, no. 2 (2025).
- Wibowo, A., H. Helvis, dan A. Fitria. "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, no. 2 (2025): 195–208.
- Wijaya, G. F., dan Amad Sudiro. "Penerapan Prinsip Good Faith dalam Perjanjian Pendahuluan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan." *UNES Law Review* 6, no. 2 (2023): 5826–5832.
- Yunus, M., dan E. Raharto. "Praktik Subrogasi Perspektif Hukum Positif dan Fatwa DSN-MUI." *ESA* 4, no. 2 (2022): 15–23.

Peraturan Perundangan

- Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*.