

**PENGUNAAN PENJAMINAN BUY BACK GUARANTIE OLEH
DEVELOPER TERHADAP KREDIT PEMILIKAN RUMAH (STUDI KASUS
DI BANK BUKOPIN CABANG MEDAN)**

MOCHAMMAD ERWIN RADITYO

ABSTRACT

Nowdays, with increased competition in terms of the housing business, the Bank has made developers with a buy-back agreement with guarantee. In guarantee buy back agreement between the Bank and the developer included a promise from the developer to buy back the collateral if the loan facility granted by the Bank to the debtor of bad loans occurred.

Position and buy back guarantee guarantee role in buying and selling residential units with a mortgage facility is a developer will buy the land and buildings that have been sold in the case of negligent debtors, other than that the guarantor will help the bank to get a bank / control of land and buildings, the developer guarantees made will apply continuously and lasted until the debtor to the bank debt has been paid in full. Form of legal relationship of the parties in the fulfillment of the obligations guaranteed buy back guarantee is the relationship between the Bank and the debtor set forth in the credit agreement, while the banks of the agreement with the developer to buy back guarantee, then the developer with the debtor is a legal relationship arising through subrogation institutions. Regarding the realization of guaranteed buy back guarantee, bank / creditor has two (2) alternatives to complete and return rights, namely the Bank exercising its rights under the agreement made by the debtor, or exercising its rights under the agreement to buy back guarantee.

Keywords: Buy Back Guarantee, Housing Credit

I. Pendahuluan

Saat ini dengan meningkatnya persaingan dari segi bisnis perumahan, antara *developer* dengan Bank telah dibuat suatu Perjanjian Kerjasama dengan Jaminan untuk Membeli Kembali. Hal ini dimaksudkan untuk mengatasi masalah jual beli rumah dimana sertipikat belum siap, atau masih induk sehingga antara *developer* dengan konsumen menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan nanti setelah sertipikat sudah siap untuk dilakukan jual beli, konsumen akan dipanggil kembali untuk penandatanganan yang kedua, yaitu penandatanganan Akta Jual Beli dengan *developer* dan pengikatan agunan dengan Bank.

Hal ini sebenarnya cukup berisiko bagi Bank selaku penyandang dana, karena Bank belum mempunyai hak preferensi atas agunan berkaitan dengan fasilitas kredit yang telah diberikan kepada konsumen/debitor. Untuk mengatasi masalah resiko, maka dalam Perjanjian Kerjasama antara Bank dengan *developer* dicantumkan suatu janji dari *developer* untuk membeli kembali agunan apabila fasilitas kredit yang diberikan Bank kepada debitor tersebut tidak lancar pembayarannya atau terjadi kredit macet sebelum sertipikat atas agunan tersebut diterbitkan. Adanya *Buy Back Guarantee* ini menimbulkan konsekuensi bagi *developer* untuk mengambil alih seluruh kewajiban debitor apabila melalaikan kewajibannya kepada bank pemberi fasilitas KPR.

Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan dan peranan penjaminan *Buy Back Guarantee* dalam transaksi jual beli unit perumahan dengan fasilitas KPR?
2. Bagaimana bentuk hubungan hukum para pihak dalam pemenuhan kewajiban penjaminan *Buy Back Guarantee*?
3. Bagaimana realisasi jaminan *Buy Back Guarantee* oleh *developer* kepada bank apabila terjadi wanprestasi oleh debitor KPR?

Sesuai dengan permasalahan tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui kedudukan dan peranan penjaminan *Buy Back Guarantee* dalam transaksi jual beli unit perumahan dengan fasilitas KPR.
2. Untuk mengetahui bentuk hubungan hukum para pihak dalam pemenuhan kewajiban penjaminan *Buy Back Guarantee*.
3. Untuk mengetahui realisasi jaminan *Buy Back Guarantee* oleh *developer* kepada bank apabila terjadi wanprestasi oleh debitor KPR.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, dengan jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari:¹

1. Bahan hukum primer berupa bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai landasan utama yang dipakai dalam penelitian ini berupa peraturan-peraturan yang berkaitan dengan penggunaan jaminan *buy back guarantee* oleh *developer* terhadap kredit pemilikan rumah.
2. Bahan hukum sekunder yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya dari kalangan hukum.
3. Bahan hukum tertier yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

A. Kedudukan Dan Peranan Penjaminan *Buy Back Guarantee* Dalam Transaksi Jual Beli Unit Perumahan Dengan Fasilitas KPR

Buy back guarantee merupakan suatu penjaminan atas pembelian kembali unit apartemen yang dibeli oleh konsumen, yang di dalam praktek karena adanya hubungan hukum utang-piutang antara bank dan debitor KPR, bentuk pengembangannya dijabarkan sebagai jaminan atas pelunasan KPR yang diberikan oleh bank kepada debitor.

Apabila terjadi klaim, pembayaran kepada bank dianggap oleh developer sebagai pembelian kembali unit rumah milik konsumen dan oleh bank dianggap sebagai pelunasan utang debitor KPR. Sehingga dengan adanya *buy back guarantee* bank memperoleh kepastian atas pelunasan KPR.²

¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm.53.

² Hasil wawancara dengan Akbar Yudha Dewanto, Legal Officer PT. Bank Bukopin Tbk Cabang Medan, tanggal 03 Januari 2014

Buy back guarantee yang diberikan oleh developer kepada bank dalam PKS KPR bertujuan untuk memfasilitasi atau mempermudah konsumen dalam mencari sumber dana guna melunasi harga unit apartemen yang dibelinya.

Fasilitas kredit yang dapat diberikan *buy back guarantee* oleh developer adalah hanya fasilitas KPR. Dengan demikian lembaga *buyback guarantee* tidak dapat diberikan atas jenis kredit lain seperti Kredit Modal Kerja (KMK), Kredit Investasi dan lain sebagainya.

Jenis fasilitas KPR yang dapat diberikan *buy back guarantee* tersebut adalah fasilitas KPR yang pencairan dananya digunakan untuk pelunasan harga pembelian/pengikatan (KPR murni) bukan KPR/KPR *refinancing*, KPR pembiayaan pembangunan di atas tanah kavling, KPR renovasi atau KPR penambahan/pengembangan bangunan atau bentuk lainnya.

Apabila pembayaran atas pembelian unit rumah sudah dilunasi oleh konsumen sendiri, apalagi sertipikat hak atas tanah sudah selesai atau hubungan hukum antara developer dan debitor sudah bisa dilakukan dengan perbuatan hukum jual beli dengan akta jual beli di hadapan PPAT yang berwenang, maka lembaga *buy back guarantee* sudah tidak diperlukan dan tidak relevan lagi bagi developer maupun pihak bank.

B. Bentuk Hubungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian *Buy Back Guarantee* Dalam Praktek Perbankan

Setiap pengajuan permohonan fasilitas KPR, bank akan meminta dukungan dari developer berupa surat-surat atau dokumen yang diperlukan termasuk tetapi tidak terbatas pada PPJB antara konsumen dan developer. Termasuk di antara surat-surat atau dokumen tersebut adalah surat pernyataan dari developer yang menyatakan bahwa unit perumahan masih dalam tahap pembangunan.³

Hubungan antara Bank dan konsumen yang melakukan pembelian unit rumah dengan fasilitas KPR dari Bank diatur dalam perjanjian kredit dan/atau perjanjian pengakuan hutang dengan jaminan dan/atau perjanjian jaminan. Sudah menjadi

³ Hasil wawancara dengan Akbar Yudha Dewanto, Legal Officer PT. Bank Bukopin Tbk Cabang Medan, tanggal 10 Januari 2014

ketentuan baku/standar⁴ dalam perjanjian pemberian kredit oleh bank berisi ketentuan bahwa Bila debitur tidak menepati janjinya/wanprestasi, maka hutang menjadi jatuh waktu sehingga hutang wajib dibayar sekaligus lunas oleh debitur kepada Bank. Oleh karenanya kemudian bank dapat melakukan hak-haknya yang diatur dalam perjanjian tersebut.

Namun dalam pemberian fasilitas KPR tersebut, bank juga telah membuat dan menandatangani PKS dengan developer dimana diatur bahwa developer bertanggung jawab sepenuhnya dan mengikat diri sebagai penjamin atas pembayaran seluruh jumlah uang yang terutang oleh konsumen/debitur kepada bank bila konsumen/debitur telah melalaikan kewajiban kepada bank salah satu diantaranya kewajiban untuk membayar angsuran fasilitas KPR sebanyak 3 (tiga) kali angsuran berturut-turut.⁵

Pembayaran seluruh hutang debitur/konsumen oleh developer kepada bank menimbulkan subrogasi atau pergantian hak-hak si berpiutang (bank) oleh seorang ketiga (developer) yang membayar kepada si berpiutang (bank) tersebut.⁶ Setelah utang itu dibayar, developer muncul sebagai seorang kreditor/berpiutang baru yang menggantikan kedudukan bank. Jadi, utang konsumen/debitur kepada bank hapus karena pembayaran oleh developer,⁷ tetapi pada detik itu juga terbit atau hidup lagi dengan developer sebagai pengganti dari bank.

Dari pengaturan subrogasi dalam KUHPerdota,⁸ dapat disimpulkan bahwa subrogasi yang terjadi dalam hubungan antara bank-debitur/konsumen-developer adalah subrogasi berdasarkan perjanjian yang inisiatifnya datang dari kreditor/bank. Pembayaran hutang debitur/konsumen dilakukan oleh developer setelah bank

⁴ Sutan Remy Syahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta:Institut Bankir Indonesia), hal.13., perjanjian baku adalah perjanjian yang hamper seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya.

⁵ Hasil wawancara dengan Akbar Yudha Dewanto, Legal Officer PT. Bank Bukopin Tbk Cabang Medan, tanggal 10 Januari 2014

⁶ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), hal.67

⁷ Hasil wawancara dengan Akbar Yudha Dewanto, Legal Officer PT. Bank Bukopin Tbk Cabang Medan, tanggal 10 Januari 2014

⁸ J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie dan Pencampuran Hutang*, (Bandung: Alumni, 1999), hal.61.

meminta pelaksanaan *buy back guarantee* kepada developer berdasarkan PKS. Pelaksanaan *buyback guarantee* yang menimbulkan subrogasi dituangkan akta subrogasi yang dibuat dan ditandatangani oleh bank dan developer.

Akta subrogasi tersebut berisi pernyataan pembayaran dan penerimaan pembayaran jumlah hutang debitor/konsumen oleh developer kepada bank. Dengan diterimanya pelunasan hutang tersebut, bank menyatakan tidak mempunyai tagihan apapun lagi terhadap debitor berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat antara bank dan debitor. Selanjutnya bersamaan dengan pembayaran tersebut bank dengan tegas mensubrogir developer serta menempatkan developer dalam semua hak, hak gugatnya, hak utama dan hak-hak lainnya yang ada pada dan yang dapat dilakukan oleh bank terhadap debitor berdasarkan perjanjian kredit.

Bersamaan dengan pelunasan tersebut, bank menyerahkan seluruh surat-surat dan/atau akta-akta yang berkenaan dengan perjanjian kredit antara bank dan debitor. Subrogasi memang harus dinyatakan dengan tegas karena subrogasi berbeda dengan pembebasan utang.⁹ Tujuan developer melakukan pembayaran kepada bank adalah untuk menggantikan kedudukan bank dan bukan untuk membebaskan konsumen/debitor dari kewajiban membayar angsuran/cicilan harga rumah (hutang) kepada kreditor. Selanjutnya developer sebagai kreditor baru berhak melakukan penagihan utang tersebut terhadap debitor dan jika debitor wanprestasi, maka developer mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas benda-benda debitor yang dibebani dengan jaminan.

C. Realisasi Jaminan *Buy Back Guarantee* Oleh Developer Kepada Bank Apabila Terjadi Wanprestasi Debitor KPR

Sebagaimana layaknya keberadaan suatu perjanjian penjaminan, yang seharusnya memberikan kontribusi dan implikasi bagi bank/kreditor bagi penyelesaian kredit bermasalah atau macet, maka dalam pemberian fasilitas KPR, jika debitor wanprestasi, maka bank/kreditor mempunyai 2 (dua) alternatif pilihan untuk menyelesaikan dan mengembalikan haknya, yaitu:

⁹ Suharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hal.9.

1. Melaksanakan hak-haknya berdasarkan perjanjian yang dibuat dengan debitor, yaitu perjanjian kredit (KPR), atau:
2. Melaksanakan hak-haknya berdasarkan perjanjian yang dibuat dengan developer, yaitu perjanjian kerja sama yang di ikuti dengan perjanjian *buy back guarantee*.

Pada alternatif pertama, bank akan menghadapi beberapa formalitas dalam melaksanakan haknya berdasarkan perjanjian kredit yaitu bank harus melakukan permohonan lelang terhadap barang jaminan yang diberikan oleh debitor. Di dalam Pasal 6 UUHT diatur bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pelelangan umum akan dilakukan setelah adanya permohonan oleh bank/kreditor kepada KP2LN, yang tentu saja dengan prosedur ini akan membutuhkan waktu yang panjang dan biaya yang besar.

Pelaksanaan hak-hak bank/kreditor berdasarkan Pasal 6 UUHT tersebut di atas, sejalan dengan ketentuan Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara yang mengatur bahwa: Namun, kreditor hipotik pertama, pada waktu penyerahan hipotek boleh mempersyaratkan dengan tegas, bahwa jika utang pokok tidak dilunasi sebagaimana mestinya, atau bila bunga yang terutang tidak dibayar, maka ia akan diberi kuasa secara mutlak untuk menjual persil yang terikat itu di muka umum, agar dari hasilnya dilunasi, baik jumlah utang pokoknya maupun bunga dan biayanya. Perjanjian itu harus didaftarkan dalam daftar-daftar umum, dan pelelangan tersebut harus diselenggarakan dengan cara yang diperintahkan dalam Pasal 1211 KUHPerdara.

Sedangkan pada alternatif kedua, ketika debitor wanprestasi maka bank akan membuat surat pemberitahuan mengenai kelalaian debitor dan dapat segera memperoleh jaminan atas pelunasan seluruh utang debitor dari *developer* dalam waktu sesegera mungkin. Surat pemberitahuan tersebut berisi permintaan kepada *developer* untuk melaksanakan akta *buy back guarantee*, sesuai dengan waktu yang ditentukan di dalam akta.

Untuk memudahkan pelaksanaan *buy back* oleh *developer*,¹⁰ bahwa meskipun di dalam perjanjian kredit telah dicantumkan klausula tentang penyelesaian utang debitor melalui instrumen *buy back guarantee* namun debitor harus tetap dibuatkan pernyataan bahwa apabila debitor macet maka ia setuju untuk diambil alih oleh *developer* dan dilakukan perhitungan-perhitungan. Notaris harus membantu dalam melaksanakan *buy back guarantee*. Pada saat pengalihan harus memberi penjelasan dan menyarankan untuk menyelesaikan perhitungan-perhitungan tersebut sebelum barang/benda jaminan itu beralih kepada pihak ketiga. Selain pernyataan juga ada kuasa untuk menjual kepada bank untuk menjual objek jaminan tersebut baik dengan *buy back guarantee* maupun dengan instrumen lain.

Bank akan menghadapi beberapa formalitas dalam melaksanakan alternatif pertama. Bank harus melakukan eksekusi lelang terhadap barang jaminan yang diberikan oleh debitor. Dalam pelaksanaan tersebut tidak hanya membutuhkan tenaga tetapi juga biaya yang tidak sedikit dan waktu yang tidak singkat. Lain halnya bila bank memilih untuk melaksanakan alternatif kedua. Begitu debitor lalai/wanprestasi, Bank cukup membuat surat pemberitahuan mengenai kelalaian debitor dan dapat segera memperoleh jaminan atas pelunasan seluruh hutang debitor dari *developer* dengan waktu yang lebih singkat, dan biaya serta tenaga yang tidak berlebihan.¹¹

Berdasarkan PKS, *developer* tidak dapat menolak untuk melakukan pembayaran atas seluruh hutang debitor dari bank yang menjadi konsumennya. Namun untuk melaksanakan kewajiban *buy back guarantee* tersebut, harus memenuhi syarat-syarat yang telah diatur dalam PKS, yaitu:¹²

1. Pemberian fasilitas kredit sesuai dengan syarat diberikannya *buy back guarantee* oleh *developer*, yaitu fasilitas KPR murni yang pencairan dananya hanya untuk pelunasan harga rumah kepada *developer*;

¹⁰ Hasil wawancara dengan Akbar Yudha Dewanto, Legal Officer PT. Bank Bukopin Tbk Cabang Medan, tanggal 17 Januari 2014

¹¹ Hasil wawancara dengan Akbar Yudha Dewanto, Legal Officer PT. Bank Bukopin Tbk Cabang Medan, tanggal 17 Januari 2014

¹² Hasil wawancara dengan Akbar Yudha Dewanto, Legal Officer PT. Bank Bukopin Tbk Cabang Medan, tanggal 17 Januari 2014

2. Masa *buy back guarantee* masih berlaku, yaitu selama sertipikat hak atas sarusun (rumah) belum dipecah, Akta Jual Beli antara developer dengan konsumen belum ditandatangani dan Akta Pemberian Hak Tanggungan belum ditandatangani, atau kredit kepemilikan rumah belum selesai/dilunasi debitur;
3. Konsumen/debitur telah melalaikan kewajibannya selama 3(tiga) bulan atau 3 (tiga) kali angsuran berturut-turut.

IV. Kesimpulan Dan Saran

A. Kesimpulan

1. Kedudukan dan peranan penjaminan *Buy Back Guarantee* dalam transaksi jual beli unit perumahan dengan fasilitas KPR adalah penjamin/*developer* akan membeli tanah dan bangunan dari pembeli dan/atau bank dalam hal debitur lalai/wanprestasi terhadap hutangnya pada bank, dalam hal bank melaksanakan hak-hak untuk menarik tanah dan bangunan dari debitur maka penjamin bersedia membantu bank sampai bank mendapat/menguasai tanah dan bangunan, selanjutnya uang hasil penjualan akan digunakan untuk membayar hutang debitur kepada bank, baik hutang pokok, bunga, maupun biaya-biaya lainnya, jaminan yang dilakukan *developer* akan berlaku terus menerus dan berlangsung sampai hutang debitur kepada bank telah dibayar lunas.
2. Bentuk hubungan hukum para pihak dalam pemenuhan kewajiban penjaminan *buy back guarantee* adalah hubungan antara Bank dengan konsumen yang melakukan pembelian unit rumah dengan fasilitas KPR dari Bank diatur dalam perjanjian kredit dan/atau perjanjian pengakuan hutang dengan jaminan dan/atau perjanjian jaminan, sedangkan hubungan hukum antara bank dengan developer bank diatur dalam perjanjian *buy back guarantee*, di mana antara bank dan developer telah membuat dan menandatangani PKS yang mengatur bahwa developer bertanggung jawab sepenuhnya dan mengikat diri sebagai penjamin atas pembayaran seluruh jumlah uang yang terutang oleh konsumen/debitur kepada bank bila konsumen/ debitur telah melalaikan kewajiban kepada bank, kemudian antara developer dengan konsumen/debitur hubungan hukum yang timbul adalah melalui lembaga *subrogasi*, di mana pembayaran seluruh hutang

debitor/konsumen oleh developer kepada bank menimbulkan *subrogasi* atau pergantian hak-hak si berpiutang (bank) oleh seorang ketiga (*developer*) yang membayar kepada si berpiutang (bank) tersebut.

3. Realisasi jaminan *buy back guarantee* apabila terjadi wanprestasi oleh debitor KPR adalah bank/kreditor mempunyai 2 (dua) alternatif pilihan untuk menyelesaikan dan mengembalikan haknya, yaitu Bank melaksanakan hak-haknya berdasarkan perjanjian yang dibuat dengan debitor, yaitu perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR), atau melaksanakan hak-haknya berdasarkan perjanjian yang dibuat dengan *developer*, yaitu perjanjian kerja sama yang di ikuti dengan perjanjian *buy back guarantee*, dimana *developer* sebagai penjamin akan membeli tanah dan bangunan dari pihak debitor apabila sebelum jangka waktu perjanjian kredit kepemilikan rumah berakhir ternyata debitor melalaikan kewajibannya kepada bank.

B. Saran

1. *Developer* hendaknya tidak ragu memberikan *buyback guarantee* (jaminan membeli kembali) kepada bank atas unit-unit perumahan yang dibeli oleh konsumen yang pembayarannya dibiayai oleh bank sebelum sertipikat atas unit-unit rumah tersebut diterbitkan. Adanya *buy back guarantee* dari *developer* turut membantu pemasaran unit-unit rumah, mengingat bahwa bank dalam memberikan KPR memerlukan jaminan. Namun demikian *developer* harus bertanggung jawab terhadap *buy back guarantee* yang diberikan apabila terjadi klaim *buy back guarantee* agar kredibilitas dan reputasinya terpercaya. Selain itu, pihak *developer* juga harus bertanggung jawab atas proses penyelesaian pembangunan rumah hingga penerbitan sertipikat hak milik atas unit rumah berdasarkan ketentuan yang berlaku.
2. Bank dalam menyalurkan kredit konsumsi termasuk KPR, hendaknya tidak ragu meskipun rumah yang akan dibiayai dengan fasilitas KPR masih dalam tahap pembangunan, karena bank dapat menjalin kerja sama dengan *developer* dan meminta *buy back guarantee* dari developer untuk menjamin kepastian pelunasan

hutang debitur KPR, tentunya kerja sama tersebut dengan mempertimbangkan reputasi dan kredibilitas developer selama ini.

3. Bagi *developer* agar lebih seksama menentukan calon pembeli unit-unit perumahan yang dipasarkannya, tidak hanya sekedar mengejar target pemasaran/terjualnya unit-unit perumahan yang dibangunnya. Karena jika developer hanya mengejar target pemasaran unit-unit perumahan saja akan berakibat permasalahan apabila ternyata kredit kepemilikan rumah yang diberikan bank kepada debitornya mengalami kemacetan. Hal tersebut juga akan mempengaruhi kredibilitas dan reputasi *developer*.

V. Daftar Pustaka

- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Juritmetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm.53.
- Sutan Remy Syahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia).
- Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995).
- J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie dan Pencampuran Hutang*, (Bandung: Alumni, 1999).
- Suharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005).