

BAB III

PEMBAHASAN

A. Bentuk Wanprestasi Yang Terjadi Pada Perjanjian Kredit Jual Beli Gudang Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2149/K/Pdt/2024

1. Kasus Posisi Pada Aturan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2149/K/Pdt/2024

Kasus yang terjadi pada putusan kasasi mahkamah agung nomr 2149/K/Pdt/2024 yaitu, terdapat 2 (dua) orang penggugat yang bernama Sri Wulandari Tedjokusumo selaku penggugat I dan Vania Notorahardjo selaku penggugat II. Para penggugat melakukan pembelian berupa tanah dengan bangunan gudang diatasnya dengan pihak Tergugat I yaitu PT.Gala Bumi Perkasa senilai Rp. 1.700.000.000,-(satu milyar tujuh ratus juta rupiah).

Penggugat II telah membayar uang muka (DP) sebesar RP.600.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada Tergugat I dan sisanya sebesar Rp.1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah), yang dibayarkan para penggugat melalui fasilitas kredit kepemilikan gudang melalui PT.Bank Rakyat Indonesia Tbk Cabang Surabaya yaitu selaku tergugat II dengan jaminan sertifikat Hak Atas Tanah dari gudang tersebut dalam jangka waktu 4 (empat) tahun, yang telah lunas sejak 19 Mei 2019 dengan total pemberian kredit beserta bunga dan biaya lainnya yaitu sebesar Rp.

1.468.435.962 (satu milyar empat ratus enam puluh Sembilan juta empat ratus tiga puluh lima ribu Sembilan ratus enam puluh dua rupiah).

Dalam surat perjanjian pengikat jual beli (PPJB) Gudang yang dibuat oleh notaris Hendrikus Caroles, S.H, selaku Turut Tergugat I, dikatakan jika pihak PT. Gala Bumi Perkasa wajib memberikan bangunan setelah 12 (duabelas) bulan setelah akta PPJB ditandatangani dan jika pihak para pihak telah membayar lunas tagihan dan persyaratan yang diperlukan, maka akan dilakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan notaris. Tetapi pihak Tergugat I yaitu PT. Gala Bumi Perkasa masih belum melakukan kewajibannya seperti yang tertera dalam PPJB. Lalu Pihak PT. Bank Rakyat Indonesia selaku Tergugat II juga belum mengembalikan objek jaminan yaitu Sertifikat Hak Atas Tanah dari gudang tersebut, yang seharusnya setelah pihak debitur membayar serta melunasi hutang kredit haruslah mengembalikan sertifikat jaminan tersebut.

Setelah diberi teguran dan juga somasi oleh para penggugat, para tergugat I dan II masih juga belum melaksanakan kewajibannya. Oleh karena itu, pihak debitur selaku Penggugat I dan II membawa permasalahan ini ke pengadilan untuk diselesaikan dengan seadil – adilnya bagi para pihak.

2. Bentuk Wanprestasi Yang Terjadi Pada Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2149/K/Pdt/2024

Subekti mengatakan, Perjanjian adalah: Suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Sedangkan perikatan adalah: Perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.⁹⁴

Perjanjian dilangsungkan harapannya akan berjalan dengan lancar, namun didalam praktiknya banyak orang yang telah terikat pada perjanjian masih saja tidak bertindak sesuai isi perjanjian atau *wanprestasi*. *Prestasi* merupakan suatu kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang bersangkutan sesuai dengan yang telah diperjanjikan⁹⁵. *Wanprestasi* adalah melakukan isi perjanjian tetapi tidak tepat waktu atau tidak semestinya atau tidak dilakukan sama sekali.⁹⁶ Menurut Subekti, mengemukakan bahwa wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam⁹⁷ yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi atau dilakukannya.

⁹⁴ Muhammad Riandi Nur Ridwan dan Yana Sukma Permana, *Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian*, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 6, Nomor 2, 2022, hlm 443.

⁹⁵ Pipit Widiyari, Vivi Martia, Ayu Permata Sari, Hasan Akmal Rohmatino, Analisis Wanprestasi Dan Akibat Hukumnya Dalam Putusan Perkara Jakarta Pusat Nomor 335/Pdt.G/2008/Pn.Jkt.Pst, *Diponegoro Private Law Review*, Volume 10, Nomor 1, 2023.

⁹⁶ Muhammad Riandi Nur Ridwan dan Yana Sukma Permana, *Op cit*, hlm 443.

⁹⁷ Medika Andarika Adati, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, *Lex Privatum*, Volume 6, Nomor 4, 2018, hlm 6.

2. Melaksanakan diperjanjikannya, apa yang tetapi telah tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

Pada putusan Kasasi Mahkamah Agung nomor 2149 K/Pdt/2024, pihak kredit yaitu PT. Gala Bumi Perkasa dan PT. Bank Rakyat Indonesia melakukan *wanprestasi* terhadap pihak Penggugat I dan II Pihak developer yaitu PT. GALA BUMI PERKASA sebagai pihak penyedia fasilitas kredit obyek jual beli, berupa tanah dengan bangunan gudang diatasnya, yang dijual kepada SRI WULANDARI TEDJOKUSUMO DAN VANIA NOTORAHARDJO seharga Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dengan pembayaran uang muka sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan sisanya Rp. 1.469.435.962,- (satu milyar empat ratus enam puluh sembilan juta empat ratus tiga puluh lima ribu sembilan ratus enam puluh dua rupiah), yang merupakan total keseluruhan dari bunga dan biaya lainnya melalui fasilitas kredit perbankan Bank BRI dengan jaminan berupa sertifikat objek jual beli tersebut.

Menurut penulis, PT. Gala Bumi Perkasa selaku pihak developer atau tergugat I melakukan *wanprestasi* seperti yang disebutkan oleh Prof R. Subekti yaitu tidak melakukan isi perjanjian yang telah disepakati. Dalam PPJB disebutkan bahwa akan diserahkan tanah dengan bangunan

gudang sebagai objek jual beli setelah 12 (duabelas) bulan penandatanganan akta PPJB tersebut. Lalu disebutkan juga didalam perjanjian bahwa akan dilakukannya penandatnganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah pihak debitur melakukan pembayaran secara lunas. Setelah dilakukan pembayaran secara lunas oleh debitur, pihak kreditur masih belum melaksanakan prestasinya.

Subyek hukum yang terikat dalam sebuah perjanjian haruslah menjalankan hak dan kewajibannya. Karena perjanjian yang dibuat berdasarkan kesepakatan yang merupakan syarat sah suatu perjanjian. Berdasarkan Pasal 1321 KUHPdata yaitu “Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”, artinya perjanjian tersebut bermula karena kesepakatan kedua pihak. Maka seharusnya para pihak harus menjalankan perjanjian tersebut dengan itikad baik sesuai pasal 1338 (3) KUHPdata untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan tanpa adanya unsur penipuan, manipulasi, atau niat untuk merugikan pihak lain.

Selanjutnya, dalam melunasi sisa pembayaran jual beli gudang yang dilakukan dengan cara menggunakan fasilitas kredit kepemilikan gudang melalui PT. Bank Rakyat Indonesia sebesar Rp. 1.469.435.962,- (satu milyar empat ratus enam puluh Sembilan juta empat ratus tiga puluh lima ribu Sembilan ratus enam puluh dua rupiah) dengan menjaminkan setifikat hak atas tanah dari gedung tersebut dengan disimpan oleh pihak

bank yang bersangkutan. Didalam perjanjian disebutkan bahwa jika para pihak telah melunasi pembayaran kredit tersebut, maka akan dikembalikan sertifikat tersebut kepada yang bersangkutan.

Namun, senyatanya setelah pihak debitur yaitu Sri Wulandari Tedjokusumo dan Vania Notorahardjo melakukan pelunasan terkait pinjaman tersebut, pihak bank belum juga mengembalikan sertifikat tersebut. Hal ini telah melanggar isi perjanjian yang seharusnya pihak bank mengembalikan sertifikat tersebut, tetapi karena alasan pemecahan sertifikat belum selesai dan berarti sertifikat tersebut belum atas nama penggugat, pihak bank belum mengembalikan sertifikat tersebut. Tentunya hal ini merugikan pihak penggugat atau debitur dan bank BRI telah melakukan wanprestasi dengan tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati.

Menurut penulis, pihak PT GALA BUMI PERKASA selaku pihak developer atau tergugat I dan PT BANK RAKYAT INDOENSIA selaku tergugat II atau penyedia fasilitas kredit, melakukan wanprestasi sesuai yang disebutkan oleh Prof Subekti adalah tidak melakukan apa yang disanggupi pada perjanjian.

B. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Perjanjian Kredit Jual Beli Gudang Berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2149/K/Pdt/2024

1. Tingkat Pertama (Putusan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN SBY

Penyelesain perkara di pengadilan Negeri Surabaya antara Sri Wulandari Tedjokusumo (Penggugat I) dan Vania Notorahardjo (Penggugat II) melawan PT. Gala Bumi Perkasa (Tergugat I), PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Surabaya (Tergugat II), Hendrius Caroles, S.H., selaku notaris (Turut Tergugat I) serta Kantor Notaris ATR/BPN Kabupaten Sidoharjo (Turut Tergugat II), untuk menyelesaikan permasalahan mengenai wanprestasi perjanjian kredit jual beli tanah dengan bangunan gudang di atasnya di wilayah sidoharjo.

Pihak penggugat I membeli gudang dengan Tergugat I selaku pihak penyedia objek jual beli yaitu tanah yang terdapat bangunan gudang di atasnya, yang di atasnamakan Penggugat II yang telah ditulis dalam surat pemesanan Nomor 018/SP-JIP/GBP/III/2015 tertanggal 9 Maret 2015. Lalu pada tanggal 19 Mei 2015 dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Turut tergugat I (Notaris) senilai Rp. 1.700.000.000 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah), yang pada tanggal 10 Maret 2015 Penggugat II telah membayar Uang Muka senilai Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah) kepada Tergugat I melalui Bilyet Giro.

Sisanya sebesar Rp. 1.100.000.000 (satu milyar seratus juta rupiah) akan dibayar oleh Penggugat I dan II melalui mekanisme Fasilitas Kredit

Pembayaran Gudang PT. Bank Rakyat Indonesia dalam jangka waktu 4 tahun, yang telah lunas pada 19 Mei 2019 dengan total Rp 1.469.435.962,- (satu milyar empatratus enampuluh sembilan juta empatratus tigapuluh lima ribu Sembilan ratus enam puluh dua rupiah), yang berupa pembayaran angsuran pokok dan bunga serta biaya lainnya seperti yang tertulis dalam Surat Penawaran Kredit (SPPK) tertanggal 15 Mei 2015 dan akta nomor 17 tertanggal 19 mei 2015 tentang persetujuan membuka kredit dan surat keterangan pinjaman lunas tertanggal 8 september 2020.

Pada akta PPJB disebutkan bahwa sertifikat hak atas tanah masih dalam proses pengurusan penerbitan sertifikat hak guna bangunan atas nama PT. Gala Bumi Perkasa lalu jika sertifikat tersebut telah keluar akan dilakukan pemecahan sertifikat. Lalu penyerahan fisik bangunan akan diserahkan dalam waktu 12 bulan setelah ditanda tangani PPJB dan akan menandatangani akta jual beli dihadapan PPAT setelah dibayar lunas. Jaminan fasilitas kredit kepemilikan gudang yang berupa sertifikat hak atas tanah tersebut disimpan oleh Tergugat II dan akan dikembalikan ketika kreditnya telah lunas. Berdasarkan Cover Note yang dibuat Turut Tergugat I selaku notaris, bahwa izin mendirikan bangunan dan pengurusan sertifikat induk di Kantor pertanahan ATR/BPN Kabupaten Sidoharjo akan selesai dalam waktu satu tahun yaitu dari 9 juni 2017 sampai 9 juni 2018 dan akan dilanjutkan dengan pemecahan sertifikat di kantor pertanahan kabupaten sidoharjo selama 6 bulan yaitu sampai 9 desember 2018.

PT. Gala Bumi Perkasa dan PT bank BRI selaku tergugat I dan II telah melakukan wanprestasi dikarenakan para penggugat telah melakukan prestasinya dengan membayar uang muka kepada tergugat I dan melunasi kredit dengan pihak tergugat II sesuai dengan perjanjian, tetapi para tergugat masih belum melaksanakan prestasinya yaitu pemecahan sertifikat induk dan balik nama lalu menyerahkan bangunan gudang serta menandatangani akta jual beli didepan PPAT serta belum dikembalikannya sertifikat jaminan fasilitas kredit kepemilikan gudang sampai dengan para tergugat memberikan teguran secara lisan maupun tulisan, tetapi tetap tidak menunjukkan itikad baiknya. Lalu para penggugat meminta pembatalan perjanjian pengikatan jual beli dan pembatalan perjanjian kredit.

Dengan adanya wanprestasi tersebut, petitum penggugat atas wanprestasi yang dilakukan PT. Gala Bumi Perkasa dan PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Surabaya adalah sebagai berikut⁹⁸ :

1. Menerima seluruh gugatan penggugat
2. Menyatakan Tergugat I melakukan wanprestasi dengan tidak menyerahkan fisik bangunan serta tidak melaksanakan penandatanganan akta jual beli dihadapan PPT sesuai dengan PPJB serta Tergugat II melakukan wanprestasi berupa tidak dikembalikannya sertifikat jaminan kredit kepada debitur setelah debitur melaksanakan kewajibannya.

⁹⁸ Putusan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby, hlm 24.

3. Menyatakan akta PPJB yang dibuat didepan Turut tergugat I batal dan surat persetujuan membuka kredit juga batal karena wanprestasi.
4. Menghukum Tergugat I membayar kerugian materill sebesar Rp. 600.000.000 (uang muka) dan Tergugat II sebesar Rp. 1.469.435.962,- (hutang pokok, bunga dan biaya lainnya).
5. Menghukum Tergugat I membayar kerugian materiil sebesar Rp. 208.984.800,- dan Tergugat II membayar kerugian imateriil sebesar Rp. 161.626.200,-.
6. Menghukum para tergugat membayar tuntutan uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- dan menuntut para tergugat membayar segala biaya dalam perkara pengadilan.

Sebelumnya telah dilakukan mediasi, namun gagal perkara ini akan tetap berlanjut di pengadilan. Sebelumnya terkait kehadiran, penggugat menghadap kepengadilan bersama kuasa hukumnya, tergugat I tidak menghadiri pengadilan walaupun telah berulang kali dipanggil jadi hakim berkesimpulan bahwa tergugat I tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini. Tergugat II hadir kepersidangan bersama kuasa hukumnya, turut tergugat I menghadiri sendiri ke persidangan serta Turut Tergugat II tidak pernah mengahdiri ke pengadilan jadi hakim menyimpulkan bahwa turut tergugat II tidak akan membela haknya dalam perkara ini.

Dari gugatan diatas, Tergugat II mengajukan ekspesi yang berupa Gugatan para penggugat dianggap kabur karena tergugat II beranggapan

bahwa ia tidak melakukan wanprestasi. Selaku lembaga penyedia fasilitas kredit dan telah melakukan prestasinya dengan memberikan pinjaman sebesar Rp. 1.100.000.000 Kepada penggugat dan bukti yang diserahkan penggugat tidak jelas dan tidak rinci, jadi tergugat II meminta hakim untuk menolak gugatan penggugat. Dalam pokok perkara tergugat II menjawab:

1. Menolak segala dalil yang dikemukakan penggugat

,Mengatakan bahwa hubungan hukum antara penggugat dan tergugat II adalah sebatas lembaga yang menyediakan hutang dalam pembayaran jual beli gudang tersebut.

Hakim menimbang setelah meneliti serta mencermati gugatan para penggugat yang intinya adalah penggugat menyatakan tergugat I *wanprestasi* dikarenakan belum menyerahkan fisik bangunan dan belum melaksanakan penandatanganan akta jual beli setelah Para Penggugat melaksanakan prestasinya, serta tergugat II melakukan *wanprestasi* dengan tidak mengembalikan sertifikat jaminan kredit setelah penggugat melunasi pinjaman kredit, jadi eksepsi mengenai gugatan penggugat kabur dinyatakan ditolak.

Hakim menimbang bahwa berdasarkan bukti akta PPJB antara penggugat dan tergugat I selaku pihak developer penyedia objek jual beli seharga Rp.1.700.000.000 dengan uang muka Rp. 600.000.000 yang telah dibayarkan dan tersisa Rp. 1.100.000.000 dibayarkan melalui fasilitas kredit kepemilikan Bank Rakyat Indonesia. Menimbang bahwa, sesuai dengan PPJB setelah 12 bulan para pihak menandatangani PPJB dan

membayar uang muka. Maka tergugat I akan menyerahkan fisik bangunan dan menandatangani akta jual beli, namun tergugat I sampai dengan kreditnya lunas pun belum melakukan hak tersebut sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Lalu setelah para penggugat melunasi kredit akan mengembalikan sertifikat jaminan kredit, namun sampai penggugat membawa kasus ini ke pengadilan para pihak tergugat tidak melaksanakan prestasinya. Jadi perbuatan yang dilakukan tergugat I dan II terbukti melakukan wanprestasi.

Menimbang bahwa walaupun bank tidak mempunyai kewenangan untuk mengurus sertifikat, tetapi bank memiliki kewenangan mencairkan kredit lalu menjamin debitur akan terbitnya sertifikat induk para penggugat, serta memberikan perlindungan kepada debitur. Dengan dinyatakan wanprestasi, maka menurut hakim para penggugat dapat membatalkan perjanjian.

Menimbang bahwa total kerugian yang diderita penggugat adalah Rp. 2.069.435.962,- yang berupa uang muka kepada PT. Gala Bumi Perkasa dan total keseluruhan fasilitas kredit ke bank BRI selama 4 tahun. Serta petitum mengenai Ganti rugi oleh pihak tergugat I sebesar Rp. 600.000.000 dapat dikabulkan. Namun, petitum mengenai kerugian immateriil dan tuntutan uang paksa dinyatakan ditolak. Hakim memutuskan dalam perkara ini:⁹⁹

DALAM EKSEPSI : - Menyatakan menolak eksepsi Tergugat II;

⁹⁹ Putusan Nomor 714/Pdt.G/2022/PN Sby, hlm 60

DALAM POKOK :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Demi Hukum TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi terhadap PARA PENGGUGAT oleh karena TERGUGAT I tidak menyerahkan bangunan Gudang dan tidak melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah) terhadap PARA PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam Pasal 5 dan Pasal 6 Akta Nomor : 16 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I ; Mahkamah Agung Republik Indonesia
3. Menyatakan Demi Hukum TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Cidera Janji / Wanprestasi terhadap PARA PENGGUGAT oleh karena tidak menyerahkan/mengembalikan agunan/jaminan atas fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) yaitu Sertifikat Hak atas objek sengketa a-quo yang telah dibayar lunas oleh PARA PENGGUGAT sesuai Surat Keterangan Pinjaman Lunas Nomor : B.1968-IX/KC/ADK/09/2020 tanggal 08 September 2020 sebagaimana diatur dalam Pasal 4 angka 3 dan angka 8 huruf b Akta Nomor : 17 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I;

4. Menyatakan Akta Nomor : 16 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I Batal (nieteg) dengan segala akibat hukumnya, karena Perbuatan Wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I ;
5. Menyatakan Akta Nomor : 17 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I Batal (nieteg) dengan segala akibat hukumnya, karena Perbuatan Wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT II
6. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar Ganti Kerugian Materiil kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
7. Menghukum TERGUGAT II untuk membayar Ganti Kerugian Materiil kepada PARA PENGGUGAT sebesar 1.469.435.962,00 (Satu Milyar Empat Ratus Enam Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Dua rupiah);
8. Memerintahkan PARA TURUT TERGUGAT dalam waktu selambat lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde) untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara sejumlah Rp 3.695.000,00 (tiga juta enam ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);
10. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

2. Tingkat Banding (Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY)

Penyelesaian perkara yang dilakukan di pengadilan Tinggi Surabaya yang pihaknya adalah PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Surabaya selaku pihak pembanding semula tergugat II, melawan Sri Wulandari Tedjokusumo selaku terbanding I semula penggugat I, Vania Notoraharjo selaku terbanding II semula tergugat II, PT. Gala Bumi Perkasa selaku terbanding III semula tergugat I, Hendrikus Caroles, S.H selaku turut terbanding semula turut tergugat I, serta Kantor ATR/BPN Kabupaten Sidoharjo turut terbanding II Semula turut tergugat II.

Pengadilan Tinggi Surabaya membatalkan putusan pengadilan negeri Surabaya dengan menimbang dengan pasal 1238 KUHPdata yang mengatakan *wanprestasi* adalah debitur yang dikatakan lalai dengan surat perintah atau sejenisnya, jika perjanjian ini mengakibatkan sebitur dikatakan lalai lewat dengan waktu yang telah ditentukan.¹⁰⁰ Jika dilihat dari pasal tersebut, dikaitkan dengan gugatan ini pihak yang tidak membayar hutangnya yang selaku debitur yaitu Sri Wulandari

¹⁰⁰ Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY

Tedjokusumo dan Vania Notoraharjo, sedangkan kreditur yaitu PT. Bank BRI dan PT. Gala Bumi Perkasa selaku penjual objek jual beli.

Hakim menimbang, bahwa perbankan berfungsi untuk penyedia kredit berupa uang sesuai dengan kesepakatan dan pihak lain diwajibkan untuk melunasi hutang tersebut yang ditambah dengan bunga atau biaya lainnya dengan jangka waktu tertentu, sehingga pengelolaan pemecahan sertifikat dianggap bukan kewajiban pembanding I melainkan kewajiban serta kewenangan pihak developer. Sertifikat memang belum jadi, yang berarti sertifikat tersebut belum beralih menjadi nama para penggugat/terbanding. Oleh karena itu, hakim berpendapat jika pihak pembanding tidak terbukti serta tidak beralasan melakukan *wanprestasi*. Maka tuntutan untuk membayar Ganti rugi haruslah ditolak. Jadi dalam pertimbangan yang diberikan hakim adalah:

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby tanggal 19 Juli 2022 yang dimintakan banding; MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI.-

1. Menolak eksepsi Pembanding semula Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat;
Mahkamah Agung Republik Indonesia
2. Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat Banding sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

3. Tingkat Kasasi (Putusan Nomor 2149 K/Pdt/2024)

Pihak yang kalah dalam Tingkat banding yaitu Sri Wulandari Tedjokusumo dan Vania Notoraharjo yang semula penggugat mengajukan memori kasasi untuk melawan PT. Gala Bumi Perkasa dan PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Surabaya yang semula tergugat, serta Hendrikus Caroles, S.H dan kantor ATR/BPN Kabupaten Sidoarjo yang semula turut tergugat.

Bahwa berdasarkan memori kasasi, para pemohon kasasi meminta agar menerima permohonan pemohon kasasi serta membatalkan putusan pengadilan tinggi Surabaya nomor 695/PDT/2022/PT SBY, serta menolak eksepsi seluruhnya dari tergugat II yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Surabaya. Serta termohon kasasi II meminta agar hakim menolak permohonan kasasi dari para pemohon kasasi. Hakim menimbang dari memori kasasi tersebut, bahwa pertimbangan hukum pengadilan tinggi yang menolak gugatan para penggugat serta membatalkan putusan

pengadilan negeri yaitu tidak bisa dibenarkan, dikarenakan yang didasarkan fakta dalam pengadilan tinggi salah dalam menerapkan hukum (pembuktian, serta kurangnya pertimbangan hukum dari hakim pengadilan tinggi).¹⁰¹

Dari bukti yang diberikan oleh penggugat yaitu PPJB dapat disimpulkan bahwa hubungan hukum antara penggugat dan tergugat I adalah perjanjian jual beli tanah dengan bangunan gudang di atasnya senilai Rp. 1.700.000.000 yang telah dibayarkan uang muka dan hubungan dengan tergugat II adalah sebagai penyedia fasilitas kredit kepemilikan Gudang sebesar 1.100.000.000 yang ditambahkan dengan bunga serta biaya lainnya menjadi Rp. 1,469.435.962,- yang telah dibayarkan dengan lunas. Menurut hakim, walaupun tergugat II tidak memiliki kewenangan untuk mengurus sertifikat, tetapi tergugat II tidak memiliki kepentingan berupa jaminan yang pasti dari tergugat I yang apabila tidak adanya jaminan dari tergugat I seharusnya tergugat II tidak wajib mencairkan uang kredit untuk membayar sisa pembayaran Gedung tersebut. Selain menuntut pelunasan hutang, pihak bank juga wajib melindungi debitur untuk terpenuhinya hak dari debitur. Hal tersebut, berarti pihak bank juga wajib untuk menuntut tergugat I berupa pemenuhan keberadaan jaminan yang seharusnya ada sebelum kredit dicairkan.

Hakim menimbang, bahwa mahkamah agung cukup alasan untuk mengabulkan gugatan para penggugat atau pemohon kasasi serta

¹⁰¹ Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2149/K/Pdt/2024, hlm 8

membatalkan putusan pengadilan tinggi Surabaya nomor 695/PDT/2022/SBY yang membatalkan putusan pengadilan negeri nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby. Rp. 500.000,-. Jadi hakim memutuskan untuk:

M E N G A D I L I:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. SRI WULANDARI TEDJOKUSUMO dan VANIA NOTORAHARDJO tersebut; Mahkamah Agung Republik Indonesia
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 695/PDT/2022/PT SBY, tanggal 11 Januari 2023 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby, tanggal 19 Juli 2022;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi: - Menyatakan menolak eksepsi Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- 1) Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian; 2)
- 2) Menyatakan demi hukum Tergugat I telah melakukan perbuatan cidera janji/wanprestasi terhadap Para Penggugat oleh karena Tergugat I tidak menyerahkan bangunan gudang dan tidak melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah) terhadap Para Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 5 dan Pasal 6 Akta Nomor 16

tanggal 19 Mei 2015 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I;

- 3) Menyatakan demi hukum Tergugat II telah melakukan perbuatan cidera janji/wanprestasi terhadap Para Penggugat oleh karena tidak menyerahkan/mengembalikan agunan/jaminan atas fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) yaitu Sertifikat Hak atas objek sengketa a quo yang telah dibayar lunas oleh Para Penggugat sesuai Surat Keterangan Pinjaman Lunas Nomor B.1968-IX/KC/ADK/09/2020 tanggal 08 September 2020 sebagaimana diatur dalam Pasal 4 angka 3 dan angka 8 huruf b Akta Nomor 17 tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I;
- 4) Menyatakan Akta Nomor 16 tanggal 19 Mei 2015 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I batal (nieteg) dengan segala akibat hukumnya, karena perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat I; Mahkamah Agung Republik Indonesia
- 5) Menyatakan Akta Nomor 17 tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I batal (nieteg) dengan segala akibat hukumnya, karena perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat II;

- 6) Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- 7) Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp1.469.435.962,00 (satu miliar empat ratus enam puluh sembilan juta empat ratus tiga puluh lima ribu sembilan ratus enam puluh dua rupiah);
- 8) Memerintahkan Para Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan;
- 9) Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya

4. Analisis Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2149/K/Pdt/2024 Putusan kasasi Mahkamah Agung Nomor 2149/K/Pdt/2024 yang membatalkan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 695/PDT/2022/PT SBY

Keputusan hakim adalah bentuk akhir dari penyelesaian suatu perkara yang disidangkan melalui jalur litigasi, yang dimana keputusan yang dibuat oleh hakim merupakan keputusan yang mutlak yang didasarkan dari proses, bukti, hingga pertimbangan hakim selama proses penyelesaian perkara dipengadilan. Pada putusan kasasi Mahkamah Agung Nomor 2149 K/Pdt/2024 telah dijelaskan secara rinci dari pertimbangan hakim yang menjadikan putusan tersebut menjadi putusan yang berkekuatan hukum tetap.

Pada penelitian ini, penulis menggunakan teori perjanjian menurut KRTM Tirtodiningrat yang menyebutkan perjanjian adalah perbuatan hukum yang berasal dari kata sepakat dari para pihak, yang menimbulkan akibat hukum yang dipaksakan undang-undang.¹⁰² Pada Putusan Kasasi Nomor 2149 K/Pdt/2024 yang dimana Sri Wulandari Tedjokusumo, Vania Notoraharjo telah terbukti melakukan perjanjian dengan PT. Gala Bumi Perkasa dengan membeli tanah dengan bangunan gudang diatasnya senilai Rp. 1.700.000.000. dengan adanya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dibuat, serta ditanda tangani para pihak didepan notaris Hendrikus Caroles selaku Notaris atau turut tergugat I. Serta adanya surat persetujuan kredit antara Sriwulandari Tetjokusumo, Vania Notoraharjo bersama PT. Bank Rakyat Indonesia, dengan tujuan pelunasan sisa pembayaran senilai Rp.1.100.000.000 melalui mekanisme kredit. Hal tersebut merupakan syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdata yaitu:

1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

Dengan adanya bukti akta PPJB yang telah dibuat serta ditandatangani kedua pihak merupakan tercapainya kesepakatan bersama. Sesuai dengan pasal 1457 KUHPdata yaitu “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Pada sistem

¹⁰² Taufik Hidayat Lubis, *Opcit*, hlm 182.

jual beli, terdapat kesepakatan kedua pihak yaitu antara pihak penjual dan pembeli. Setelah sepakat, maka hal yang dilakukan pembeli adalah melakukan pembayaran melalui transfer atau COD.¹⁰³ Hal tersebut dibuktikan dengan adanya bukti pembayaran lunas uang muka sebesar Rp. 600.000.000 (enamratus juta rupiah) yang diterima penjual PT. GALA BUMI PERKASA pada 10 Maret 2015.¹⁰⁴

Lalu, perjanjian yang dilakukan oleh para Penggugat dan Tergugat II yaitu PT. BANK RAKYAT INDONESIA yang merupakan dibuktikan dengan adanya Surat Penawaran Putusan Kredit, yang telah ditanda tangani oleh Penggugat I dan Tergugat II. Menurut Budhayati, ciri-ciri perjanjian baku adalah isinya ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang memiliki ekonominya kuat, sehingga pihak lain menerima begitu saja tanpa adanya perlawanan dikarenakan adanya kebutuhan.¹⁰⁵ Kedudukan pada kasus ini, pihak PT. BANK RAKYAT INDONESIA memiliki kedudukan yang kuat. Jadi pihak penggugat harus patuh dan tunduk akan perjanjian tersebut, dikarenakan penggugat memiliki posisi yang lemah.

¹⁰³ Rahmadhan Guntur Widodo “Penerapan Asas Konsensualisme Dan Penyelesaian Masalah Dalam Perjanjian Jual Beli Online, *Ethics and Law Journal: Business and Notary (ELJBN)*, Volume 2, Nomor 1, 2024, Hlm 184.

¹⁰⁴ Putusan Nomor 2149 K/Pdt/2024, hlm 9.

¹⁰⁵ Fransiska Novita Eleanora dan Aliya Sandra Dewi, Pelaksanaan Perjanjian Baku dan Akibat Hukumnya Bagi Konsumen, *Jurnal Mercatoria*, Volume 15, Nomor 1, 2022, Hlm 20.

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Sesuai Pasal 1330 KUHPdata, “Yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah; anak yang belum dewasa; orang yang ditaruh di bawah pengampuan; perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu”. Maka sesuai pasal tersebut, para pihak yang membuat perjanjian telah cakap hukum. Hal itu dibuktikan dengan adanya tahun kelahiran para penggugat yang tertulis dalam putusan terkait, yang sudah tergolong dewasa.

Untuk pihak tergugat I dan tergugat II yang merupakan Perseroan Terbatas, sesuai pasal 6 ayat (3) PP No.8 tahun 2021 tentang Modal Dasar Perseroan serta pendaftaran pendirian perubahan dan pembubaran Perseroan yang memenuhi kriteria untuk usaha mikro dan kecil yaitu “Perseroan memperoleh status badan hukum setelah didaftarkan kepada Menteri dan mendapatkan sertifikat pendaftaran secara elektronik”, setelah membuat pernyataan pendirian Perseroan, lalu mendaftarkan kepada Menteri. Perseroan perorangan untuk memperoleh status badan hukum setelah didaftarkan kepada Menteri dan mendapatkan sertifikat pendaftaran elektronik.¹⁰⁶

¹⁰⁶ Jodi Ghozali, Nizi Kusuma Wardani, Kajian Yuridis Pendirian Perseroan Terbatas Paca Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, *Jurnal Commerce Law*, Volume 3, Nomor 1, 2023, hlm 259.

3) Suatu pokok persoalan tertentu

Dalam Pasal 1333 KUHPdata, disebutkan bahwa “Suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”. Dalam perjanjian ini, telah memuat obyek yang berupa tanah dengan bangunan gudang di atasnya, senilai Rp. 1.700.000.000 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah).

4) Suatu sebab yang tidak terlarang

Pada Pasal 1337 KUHPdata, disebutkan bahwa “Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”. Tujuan perjanjian yang dibuat para pihak sudah jelas berupa perjanjian jual beli tanah yang bukan merupakan hal yang dilarang dalam undang-undang, melanggar ketertiban umum, serta bukan perihal keasusilaan.

Dalam membuat perjanjian, terdapat 5 asas hukum perjanjian yaitu asas kebebasan berkontrak, asas *konsensualisme*, asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik, dan asas *personalitas*.¹⁰⁷ Dalam Asas kebebasan berkontra harus dibatasi, agar kontrak yang dibuat tidak sampai

¹⁰⁷ Niru Anita Sinaga, Keselarasan Asas-Asas Hukum Perjanjian Untuk Mewujudkan Keadilan Bagi Para Pihak Dalam Suatu Perjanjian, *Jurnal Mitra Manajemen*, Volume 7, Nomor 1, 2020, hlm 90.

berat sebelah. Batasan dalam asas ini diberikan oleh Pasal 1320 ayat (1), ayat (2), ayat (4), Pasal 1332, Pasal 1337 dan Pasal 1338 ayat (3). Pasal 1320 ayat (1) memberikan petunjuk bahwa hukum perjanjian dikuasai asas konsensualisme dan dibatasi oleh asas kebebasan berkontra.¹⁰⁸

Teori selanjutnya yang digunakan oleh penulis adalah teori *wanprestasi*, yang dimana menurut Pasal 1234 yaitu “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”, yang dimana jika tidak dilakukan berarti *wanprestasi* atau ingkar janji. Terbukti para pihak kreditur atau tergugat I dan II tidak melaksanakan kewajibannya yang berupa PT. Gala Bumi Perkasa tidak menyerahkan fisik bangunan setelah 12 bulan akta PPJB dibuat, serta tidak melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan notaris setelah pihak Penggugat melunasi pembelian tanah dengan bangunan Gudang diatasnya.

Lalu pihak PT. Bank Rakyat Indonesia selaku tergugat II juga melakukan *wanprestasi* dengan tidak dikembalikannya angunan atau jaminan dari system pembayaran kredit yang telah dilunasi dari hutang pokok. *Wanprestasi* yang dilakukan pihak tergugat I dan II merupakan *wanprestasi* yang berasal dari kelalaian bukan karena *overmarct* (keadaan memaksa). Berdasarkan yurisprudensi dan putusan Mahkamah Agung mengenai ruang lingkup dari jenis peristiwa *force majeure* yaitu resiko perang, *Act Of God*, peraturan pemerintah, kecelakaan di laut, dan keadaan

¹⁰⁸ M. Roesli dan Bastianto Nugroho, *Opcit*, Hlm 3.

darurat.¹⁰⁹ Sesuai dengan kasus ini, pihak tergugat I dan II melakukan wanprestasi yaitu unsur lalai ataupun kesangajaan, yang dimana sebelum diputuskan wanprestasi, para pihak telah diberi surat peringatan dan somasi. Tetapi hal tersebut tetap tidak dilakukan oleh pihak Tergugat I PT. GALA BUMI PERKASA dan Tergugat II PT. BANK RAKYAT INDONESIA.

Selanjutnya penulis menggunakan teori penyelesaian sengketa, yang dimana kasus ini sebelumnya telah melalui proses mediasi pada tanggal 20 Desember 2021, upaya perdamaian yang ditempuh para pihak tidak berhasil, oleh karena kedua pihak tidak sepakat melaksanakan persidangan secara E.Litigasi.¹¹⁰ Oleh karena itu, kasus dibawa ke persidangan, yang dimulai dari Pengadilan Negeri Surabaya, Pengadilan Tinggi Surabaya, serta yang terakhir yaitu tingkat Kasasi atau Mahkamah Agung. Serta sesuai dengan Pasal 118 HIR ayat (1) menyebutkan “Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri, harus dimasukan dengan surat permintaan yang ditanda tangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diamnya, tempat tinggalnya”. Yang artinya para penggugat telah benar mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya sesuai domisili penggugat. Walaupun hakim adalah manusia biasa yang terkadang tidak luput dari kesalahan, namun

¹⁰⁹ Daryl John Rasuh, Kajian Hukum Keadaan Memaksa (Force Majueure) menurut Pasal 1244 dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Lex Privatum*, Volume 4, Nomor 2, 2016, Hlm 176.

¹¹⁰ Putusan Nomor 714/Pdt.G/2021/Pn Sby, hlm 27.

terjadi kesalahan hakim dalam memutus suatu perkara yang walaupun dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan banding atau kasasi, hal ini mencerminkan bahwa penegakan hukum di Indonesia kurang memuaskan dan menunjukkan bahwa hakim kurang cermat dalam memeriksa serta mengadili suatu perkara atas suatu fakta yang ada dalam persidangan, yang seharusnya hakim menjadi pilar hukum utama dalam pengambilan keputusan akhir yang adil dalam penyelesaian perkara.

Teori terakhir yang digunakan penulis adalah teori pertimbangan hakim. Pada Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2149 K/Pdt/2024 bahwa, pertimbangan hukum putusan *Judex Fcati* (Pengadilan Tinggi) yang membatalkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) yang menolak gugatan penggugat tidak dapat dibenarkan, karena berdasarkan bukti dan fakta persidangan, pengadilan tinggi telah salah menerapkan hukum (pembuktian) serta kurang mempertimbangkan hukumnya (*onvoldoede gemotiveerd*).¹¹¹

Menurut Munir Fuady, hukum pembuktian harus dengan tegas menentukan ke Pundak siapa beban pembuktian harus diletakkan. Lalu Munir Fuady selanjutnya mengatakan bahwa beban pembuktian adalah suatu penentuan hukum, tentang siapa yang harus membuktikan fakta pada suatu persoalan, untuk meyakinkan hal tersebut bahwa fakta memang terjadi seperti yang diungkapkan, dan apabila tidak dapat dibuktikan oleh

¹¹¹ Putusan Nomor 2149 K/Pdt/2024, hlm 8.

pihak tersebut maka fakta tersebut tidak akan pernah terjadi seperti yang dikatakan oleh pihak yang mengajukan gugatan.¹¹²

Pada Pasal 1866 KUHPerdara, disebutkan bahwa, alat pembuktian meliputi: bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Menurut penulis, hakim pengadilan tinggi tidak menerapkan hukum pembuktian. Yang dimana, penggugat telah memberikan akta Perjanjian Pengikatan Jual beli yang telah ditanda tangani pada 19 Mei 2015. Dalam akta perjanjian pada Pasal 5 secara tegas disebutkan bahwa jika 12 bulan setelah ditanda tangani akta ini akan diserahkan obyek jual beli dan pada pasal 6 disebutkan jika Penggugat melunasi hutangnya, pihak PT GALA BUMI PERKASA akan melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan Notaris HENDRUKUS CAROLES selaku turut tergugat 1. Namun hal tersebut tetap tidak dilakukan oleh pihak developer yaitu PT. GALA BUMI PERKASA.

Bukti tertulis seperti Surat penawaran keputusan kredit pada tanggal 15 Mei 2015, huruf B.1 yaitu segala bukti asli kepemilikan angunan (sertifikat) telah diserahkan pada BRI atau notaris yang ditunjuk untuk dilakukannya pengikatan angunan untuk kepentingan BRI dan akan disimpan BRI sampai kredit lunas. Serta bukti lain berupa persetujuan pembukaan kredit, surat pemesanan, dan surat keterangan pinjaman lunas,

¹¹² Dea Mahara Saputri dan Abdul Aziz, Kedudukan Alat Bukti Dalam Hukum Acara Perdata Sebagai Implementasi Kepastian Hukum, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 6, Nomor 2, 2023, Hlm 208.

dinilai tidak cukup bukti bagi hakim pengadilan tinggi memutus perkara dengan adil.

Lalu, hakim kasasi menimbang bahwa hakim pengadilan tinggi kurang pertimbangan hukum, dikarenakan hakim pengadilan tinggi hanya menimbang pasal 1238 KUHPerdara yaitu “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Hakim pengadilan tinggi menempatkan posisi debitur pada kasus ini yang dihubungkan pada Pasal 1238 KUHPerdara adalah SRI WULANDARI TEDJOKUSUMO selaku penggugat I serta VANIA NOTORAHARDJO selaku penggugat II dan pihak kreditur yaitu PT BANK RAKYAT INDONESIA. Jika hakim pengadilan tinggi menginterpretasikan Pasal 1238 KUHPerdara, yang hanya bisa melakukan *wanprestasi* adalah pihak debitur bukan kreditur, bagaimana keadilan bagi pihak debitur apabila menjadi korban *wanprestasi*.

Namun, pada Pasal 1242 KUHPerdara disebutkan bahwa “Jika perikatan itu bertujuan untuk tidak berbuat sesuatu, maka pihak mana pun yang berbuat bertentangan dengan perikatan itu, karena pelanggaran itu saja, diwajibkan untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga”. Pada pasal ini telah jelas dikatakan “pihak manapun” yang telah sepakat, dalam hal ini yaitu debitur dan kreditur yang melanggar perjanjian akan mengganti kerugian, biaya serta bunga. Pada Pasal 1242 KUHPerdara, apabila suatu

saat memungkinkan adanya pihak yang tidak melakukan prestasi, maka bisa dilakukan akibat hukum pembatalan perjanjian yang bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Pembatalan perjanjian itu berlaku surut sampai dilahirkannya suatu perjanjian, apabila suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak lain yaitu uang ataupun barang, maka itu harus dikembalikan dan perjanjian ditiadakan.¹¹³ Serta, pada Pasal 1338 ayat (1) yaitu “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Artinya, perjanjian yang dibuat dan disepakati, merupakan aturan hukum yang mengatur para pihak dan harus ditaati.

Pada Pasal 1243 KUH Perdata yaitu “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan Ialai, tetap Ialai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”. Di jelaskan Bahwa pada Pasal 1246 KUH Perdata ganti-kerugian atas perbuatan Wanprestasi terdiri dari 3 unsur, yaitu :¹¹⁴

¹¹³ Sutrisni dan Yayuk Sugiarti, Analisis Pasal 1242 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Untuk Tidak Berbuat Sesuatu Sebagai Hak dan Kewajiban Dalam Perjanjian Pinjam Meminjam, *Jurnal Jendela Hukum*, Volume 7, Nomor 1, 2020, Hlm 17.

¹¹⁴ Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY, hlm 22.

- i. Biaya, yaitu biaya-biaya pengeluaran atau ongkos-ongkos Mahkamah Agung Republik Indonesia yang nyata / tegas telah dikeluarkan oleh Pihak ;
- ii. Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan/kehilangan barang dan / atau harta kepunyaan salah satu pihak yang diakibatkan oleh kelalaian pihak lainnya ;
- iii. Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh / diharapkan oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain tidak lalai dalam melaksanakannya ;

Selanjutnya, berdasarkan Pasal 46 peraturan OJK Nomor: 35/POJK.5/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan menyebutkan bahwa

- (1) Perusahaan Pembiayaan pemberitahuan kepada wajib menyampaikan Debitur terkait Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan pengembalian bukti kepemilikan atas agunan paling lambat 1 (satu) bulan sejak tanggal pelunasan piutang pembiayaan;.
- (2) Berdasarkan pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Perusahaan Pembiayaan wajib mengembalikan bukti kepemilikan dan/atau dokumen terkait dengan agunan paling lambat 1 (satu) bulan sejak terdapat permintaan dari Debitur;

Menurut penulis, peraturan tersebut sudah jelas bahwa kreditur harus segera mengembalikan sertifikat angunan kepada debitur setelah hutang dan pemberkasannya selesai,

Kesimpulan berdasarkan putusan Nomor 2149 K/Pdt/2024 dan putusan terkait yang dikaitkan dengan teori perjanjian, wanprestasi, dan penyelesaian sengketa, penulis sepakat dengan putusan hakim kasasi yang membatalkan putusan banding dengan dalil kurangnya pertimbangan hakim dan salah menerapkan hukum pembuktian. Bukti-bukti yang telah diberikan penggugat dalam pengadilan Tingkat pertama, sudah terdapat cukup bukti untuk menyatakan bahwa para tergugat yaitu PT. GALA BUMI PERKASA dan PT. BANK RAKYAT INDONESIA Cabang Surabaya telah melakukan wanprestasi dengan tidak memberikan bangunan dan menandatangani akta jual beli dihadapan PPAT serta tidak mengembalikan jaminan atas kredit yang sudah dilunasi pihak penggugat.

Akibat hukum dari putusan ini adalah dibatalkannya perjanjian pengikat jual beli serta surat penawaran putusan kredit, lalu menghukum tergugat I membayar kerugian materiil kepada penggugat sebesar Rp.600.000.000, menghukum tergugat II membayar kerugian materiil kepada penggugat sebesar Rp.1.469.435.962,00 , serta menghukum tergugat membayar biaya perkara kasasi sebesar Rp. 500.000,00.-