**KESALAHAN MENGGUGAT DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH AKIBAT WANPRESTASINYA KREDITUR DALAM (PERKARA NOMOR: 502/Pdt.G/2019/PENGADILAN NEGERI BANDUNG)**

**Ina Sayang Tanjung**

**NPM. 198040010**

**ABSTRAK**

Kebutuhan akan dana atau umumnya dalam dunia perbankan Indonesia disebut kredit, terkadang dikaitkan dengan adanya jaminan demi pengamanan pemberian dana atau kredit itu sendiri. Jaminan adalah hal yang penting dalam membuat dan melaksanakan perjanjian kredit atau perjanjian pinjam meminjam uang, serta melindungi kepentingan para pihak khususnya kreditor. Namun dalam pelaksanaannya masih banyak ditemukan permasalahan yang mengakibatkan adanya kerugian bagi para pihak.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan masalah yang ditelti dengan pendekatan yuridis normatif yaitu menggunakan asas-asas dan peraturan terkait, data diperoleh dari data primer berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier berupa perundang-undang, buku, jurnal sedangkan penelitian dilapangan berupa wawancara. Teknik pengumpulan data dalam penelitian kepustakaan berupa interprestasi bahan-bahan hukum sedangkan dalam penelitian lapangan menggunakan alat-alat seperti kamera dan alat tulis. Analisis data yang digunakan yaitu yuridis kualitatif dengan menganalisis hasil penelitian kepustakaan dan hasil penelitian lapangan kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis dengan tidak menggunakan rumus matematis.

Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa perlindungan hukum terhadap kreditur yang mengalami kerugian atas eksekusi hak tanggungan terhadap tanah yang diatasnya ada bangunan milik orang lain adalah dengan dilakukannya eksekusi terhadap jaminan milik debitur untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditur dengan pelaksaan eksekusi sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku seperti parate eksekusi, eksekusi dengan pertolongan hakim, dan eksekusi penjualan di bawah tangan. Akibat hukum atas eksekusi hak tanggungan terhadap tanah yang di atasnya ada bangunan milik orang lain yaitu pelaksanaan eksekusi harus dilakukan menurut ketentuan yang berlaku dengan melalui penetapan Ketua Pengadilan, apabila pihak kreditor tetap melaksanakan lelang tanpa melalui penetapan pengadilan maka kreditur telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata sehingga wajib mengganti kerugian yang ditumbulkannya. Penyelesaian terhadap kreditur yang mengalami kerugian atas eksekusi hak tanggungan terhadap tanah yang di atasnya ada bangunan milik orang lain adalah dengan menyerahkannya ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk dilakukan eksekusi lelang berdasarkan perjanjian kredit yang telah disepakati.

**Kata Kunci: Hak Tanggungan, Eksekusi, Perbankan**

***ABSTRACT***

*The need for funds or generally in the Indonesian banking world is called credit, provided with a guarantee for the provision of funds or the credit itself. Collateral is important in making and implementing credit agreements or loan agreements, as well as protecting the interests of the parties, especially creditors. However, in its implementation there are still many problems that result in losses for the parties.*

*In this study, the author uses a descriptive analytical research specification that describes the problem studied with a normative juridical approach, namely using related principles and regulations, data obtained from primary data in the form of primary, secondary and tertiary legal materials in the form of legislation, books, journals. while the field research is in the form of interviews. Data collection techniques in library research are in the form of interpretation of legal materials, while in field research using tools such as cameras and stationery. Analysis of the data used is qualitative juridical by analyzing the results of library research and field research results and then poured in the form of a logical and systematic description by not using mathematical formulas.*

*The results of this study explain that legal protection for creditors who suffer losses from the execution of mortgage rights on land on which there are buildings belonging to other people is by executing the debtor's collateral for the repayment of certain debts to creditors by carrying out executions in accordance with applicable legal procedures such as parate executions, executions with the aid of judges, and executions of underhand sales. The legal consequence of the execution of mortgage rights on land on which there is a building owned by another person is that the execution must be carried out according to the applicable provisions through a decision by the Head of the Court. Article 1365 of the Civil Code so that it is obligatory to compensate for the losses caused. The settlement for creditors who suffer losses from the execution of mortgage rights on land on which there are buildings belonging to other people is to submit them to the State Property and Auction Service Office (KPKNL) for auction execution based on the agreed credit agreement.*

***Keywords: Mortgage, execution, banking***

# Latar Belakang Penelitian

# Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Perjanjian diatur dalam Pasal 1313, yaitu bahwa *“Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”*. Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeekomst* dalam bahasa Belanda. Kata overe komst tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sama artinya dengan perjanjian. Adapula yang berpendapat bahwa perjanjian tidak sama dengan persetujuan. Perjanjian merupakan terjemahan dari *vervintenis* sedangkan persetujuan merupakan terjemahan dari *oveereenkomst*.

Wanprestasi dan perbuatan melawain hukurn itu adalah konsep perikatan diatur dalam Buku III KUHPerdata. Wanprestasi mempunyai makna yaitu debitur. tidak melaksanakan kewajiban prestasinya atau tidak melaksanakannya sebagaimana mestinya sehingga kreditur tidak memperoleh apa yang dijanjikan oleh pihak lawan.[[1]](#footnote-1) Adapun pengertian umum tentang wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Dasar wanprestasi ini timbulnya dari suatu perjanjian dimana dalam pelaksanaannya salah satu pihak tidak menepatinya.

Dalam hal salah seorang cidera janji melaksanakan isi perjanjian maka pihak yang dirugikan dapat menuntutnya agar mernenuhi isi perjanjian atau membatalkan perjanjian sekaligus disertai ganti rugi beberapa kerugian yang nyata-nyata diderita, bunga dan keuntungan yang diharapkan. Tentang hal ini pengaturannya terdapat dalam Pasal 1235 sampai dengan Pasal 1252 KUH perdata.

Kasus yang akan peneliti ambil adalah putusan pengadilan Negeri Bandung yang terdaftar dengan nomor 502/Pdt.G/2019, kasus bermula dari pertama adanya tanah yang dijadikan objek perjanjian dalam perjanjian kerjasama Ety Ruhyati dan Herdiamsyah, sebagaimana tertuang dalam pasal 2 ayat (1) Akta Perjanjian No.01 tanggal 10 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan Dian Indrawaty selaku Notaris Kebupaten Bandung adalah 2,000 M2 (dua ribu meter persegi) bukan seluas 2.629,7 M2 (dua ribu enam ratus dua puluh sembilan koma tujuh meter persegi). Bahwa sejumlah seluas 2,000 (dua ribu meter persegi atas objek kerjasama proyek pembagunan perumahaan yang bernama Cluster Cijambe Elok Yang Terletak Di RT. 01, RW. 07 Pasir Endah, Terletak Di Kel. Pasir Endah, Kec. Ujung Berug Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat. Pada tanggal 26 November 2019 terjadi gugatan di Pengadilan Negeri Bandung.

# Identifikasi Masalah

* + - 1. Bagaimana kesalahan menggugat dalam perjanjian jual beli rumah akibat wanprestasinya kreditur dalam (Perkara Nomor: 502/Pdt.G/2019/ Pengadilan Negeri Bandung)?

1. Bagaimana akibat hukum kesalahan menggugat dalam perjanjian jual beli rumah akibat wanprestasinya kreditur dalam (perkara Nomor: 502/Pdt.G/2019/Pengadilan Negeri Bandung)?
2. Bagaimana solusi kesalahan mengugatan dalam perjanjian jual beli rumah akibat wanprestasinya kreditur dalam (perkara Nomor: 502/Pdt.G/2019/Pengadilan Negeri Bandung)?
3. **Pembahasan**
4. **Bagaimana kesalahan menggugat dalam perjanjian jual beli rumah akibat wanprestasinya kreditur dalam (Perkara Nomor: 502/Pdt.G/2019/ Pengadilan Negeri Bandung)**

Dalam perkembanngan yang modern ini ditandai dengan munculnya berbagai bentuk bisnis yang tentunya juga berpengarus terhadap perkembangan hukum. Oleh karna itu diperlukan pranata hukum yang mampu mengatur bisnis antar individua tau antar enititas bisnis demi terciptanya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam kegiatan bisnis yang mana menggunakan perjanjian sebagai dasar transaksi bisnis. Hal ini di karenakan fungsi hukum bukan bagi sebagai pemeliharaan ketertiban dalam arti atatis namun hukum memainkan peran dalam proses pembaharuan sehingga hukum juga berperan secara progresif.[[2]](#footnote-2)

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Perjanjian diatur dalam Pasal 1313, yaitu bahwa “Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeekomst* dalam bahasa Belanda. Kata overeekomst tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUHPerdata tersebut sama artinya dengan perjanjian. Adapula yang berpendapat bahwa perjanjian tidak sama dengan persetujuan. Perjanjian merupakan terjemahan dari *vervintenis* sedangkan persetujuan merupakan terjemahan dari *oveereenkomst.[[3]](#footnote-3)*

Menurut Hans Wehberg, adagium *pacta sunt servanda* sebagai prinsip hukum yang umumnya dijumpai di semua negara dan akan diberlakukan sama, baik dalam perjanjian antara negara serta perusahaan swasta. Oleh karena kehidupan masyarakat internasional tidak hanya didasarkan pada hubungan antara negara tetapi juga meliputi hubungan antar negara.[[4]](#footnote-4)

Asas *pacta sunt servanda* pada dasarnya merupakan salah satu asa yang terdapat dalam hukum perdata. Dan erta kaitannya dengan asas itikat baik. Untuk menghormati atau mentaati perjanjian. Sejauh mana para pihak akan menaati perjanjian. Sejauh mana para pihak akan mentaati isi perjanjian akan terlibat dalam praktek. Pelaksanaannya yang tentu saja harus didasarkan pada itikad baik dari para pihak. Sesuai denngan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, kedua asas ini terlihat sebagai asas yang tidak terpisahkan satu sama lain dalam pelaksanaan perjanjian. Suatu oerjanjian yang lahir sebagai hasil kesepakatan dan merupakan suatu pertemuan antara kemauan para pihak, tidak akan tercapai kemauan para pihak dalam pelaksanaannya tidak dilandasi oleh adanya itikad baik dari para pihak untuk melaksanakan perjanjian sebagaimana yang dituju.

Dalam Pasal 1320 KUHPerdata diatur bahwa syarat perjanjian terdiri dari 4 (empat) unsur yaitu:

1. Sepakat untuk mengikat diri (*consensus*);
2. Cakap dalam membuat suatu kontrak (*capacity*);
3. Mengenai suatu hal tertentu (*certainity of terms*);
4. Suatu sebab yang halal (*legality*).

Salah satu pihak dikatakan melakukan wanprestasi, apabila tidak memenuhi salah satu unsur Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga pihak yang dirugikan akibat salah satu pihak yang melakukan wanprestasi, dapat juga menuntut pihak yang melakukan wanprestasi berdasarkan Pasal 1320 KUHperdata.

Pada kasus yang diteliti penulis menemukan adanya disparitas teori yang dipergunakan hakim dengan pihak pemilik lahan atau penggugat. Teori Penyusunan Surat Gugatan dalam doktrin dikenal dua macam teori penyusunan surat gugatan yaitu:[[5]](#footnote-5)

1. Teori subtansi (*Substantieringst heorie*). Menurut teori tersebut dalam surat gugatan harus disebutkan dan diuraikan rentetan kejadian yang nyata yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi dasar gugatan itu. Misalnya: Tidak cukup hanya menyebutkan penggugat adalah pemilik barang, melainkan harus juga disebutkan bagaimana cara penggugat memiliki barang tersebut, apakah telah membelinya atau didapat karena waris atau hibah. Teori tersebut dianut oleh *Reglement op de rechtvordering* (Rv) karena surat gugatan harus lengkap, jelas dan sistematis.
2. Teori individualisasi  *Individualiserings theorie*). Menurut teori tersebut kejadian-kejadian yang disebutkan dalam surat gugatan cukup menunjukan adanya hubungan hukum yang menjadi dasar tuntutan, sedangkan sejarah terjadinya kejadian tidak perlu disebutkan sekaligus dalam surat gugatan karena hal tersebut dapat dikemukakan dalam persidangan disertai dengan pembuktian.

## **Akibat Hukum Kesalahan Menggugat dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Akibat Wanprestasinya Kreditur dalam (perkara Nomor: 502/Pdt.G/2019/Pengadilan Negeri Bandung)**

Hubungan hukum yang terjadi antara kedua belah pihak terjadi karena adanya perikatan. Perikatan terjadi ketika kedua belah pihak melakukan hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan, pihak yang satu bertindak sebagai debitur yaitu yang berkewajiban memenuhi prestasi dan pihak lain sebagai kreditur. Karena adanya hubungan hukum antara keduanya, maka hak kreditur dijamin oleh undang-undang yang dipertegas dengan pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Berdasarkan hal itu maka apabila salah satu pihak tidak memenuhi tuntutan lawannya secara sukarela, kreditur dapat menuntutnya di engadilan. Jadi unsur-unsur dari suatu perikatan terdiri atas adanya hubungan hukum, kekayaan, pihak- pihak, dan prestasi.

Perikatan yang muncul karena hubungan hukum tersebut dapat bersumber dari adanya perjanjian atau dari Undang-Undang. Seperti yang dijelaskan secara jelas dalam Buku III Bab Kesatu KUHPerdata yaitu tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, maupun karena Undang-Undang. Hukum perikatan memiliki sistem terbuka yang diatur di dalam buku III KUHPerdata yang memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perikatan (perjanjian) yang berisi apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau yang dikenal hukum perikatan sebagai hukum pelengkap.[[6]](#footnote-6)

Perjanjian melahirkan adanya suatu prestasi yang dinyatakan dalam isi perjanjian tersebut sebagai suatu acuan bagi para pihak dalamadalah pemenuhan kewajiban yang dilakukan oleh debitur kepada kreditur. Menurut Pasal 1234 KUHPerdata menyatakan bahwa bentuk-bentuk suatu prestasi adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Apabila praktiknya pihak debitur tidak dapat memenuhi perjanjian tersebut disebut wanprestasi. Umumnya wanprestasi baru terjadi setelah adanya pernyataan lalai dari pihak kreditur kepada debitur. Pihak kreditur yang dirugikan sebagai akibat kegagalan pelaksanaan kontrak oleh pihak debitur mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak kontraktualnya.

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 502/Pdt.G/2019/PN Bgd Kasus tersebut terkait gugatan dari penggugat Ety Ruhyati selaku pemilik tanah, Tedi Setiadi, Sonny Witarsa Timorisa menggugat Heridiansyah Suwarna sebagai developer yang membagun cluster Cijame Elok dalam Eksepsi tersebut bahwa:

Penggugat didalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa para penggugat mempunyai sebidang tanah terletak di RT.01, RW.07, Pasir Endah, Kel. Pasir Endah, Kec. Ujung Berung, Kota Bandung, Provinsi Jawaa Barat, Luas tanah 4.098 M2 (Empat Ribu Sembilan Puluh Delapan Meter Persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 01766 atas nama Ety Ruhyati; (Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01766.SHM Induk telah split seluruhnya dan SHM No. 01766/SHM Induk aslinya ada parut terggat), selanjutnya disebut tanah objek sangketa, yang di peroleh secara mewaris dari orang tua bernama Alm. Barna Sutarya, kemudian sekitar tahun 2012 para penggugat ditemui oleh penggugat Herdiansya selaku developer/pengembang perumahan menawarkan perjanjian kerjasama untuk pembangunan komplek perumahan yang kemudian dikenal dengan nama Cluster Cijambe Elok, para penggugat menanamkan modal berupa tanah yang sekarang menjadi objek sangketa, seluas 2.000 M2 (Dua Ribu Meter Persegi), namun kenyataannya diperoleh fakta bahwa lahan tanah milik para penggugat yang dipakai dalam perjanjian kerjasama tersebut semuanya seluas 2.629.7 M2 (Dua Ribu Enam Ratus Dua Puluh Sembilan Koma Tujuh Meter Persegi) saat ini di atas tanah/objek tersebut telah berdiri komplek perumahan yang dikenal dengan Cluster Cijambe Elok yang terletak di RT.01, RW.07, Pasir Endah, terletak di kel. Pasir Endah Kec. Ujung Berung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, secara keseluruhan rumah/kavling di dalam cluster Cijamb Elok telah dibelisemuanya oeleh konsumen/pembeli rumah/kavling, dengan selesainya kerjasama proyek pembangunan atas lahan miliknya tersebut, sebesarnya Rp. 1.150.000.000, (Satu Milyar Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan sisanya dari sebesar Rp. 2.629.700000 – Rp. 1.150.000.000 = Rp 1. 479.700.-

(Satu Milyar Empat Ratus Tujuh Puluh Sembilan Tujuh Ratus Ribu Rupian. Berserta pembagian hasil (sharing profit) sebesar 50% (lima pulus (ersen) dari pendapatan tanah (netto) terkait penjualan kavling kepada konsumen in casu “para penghuni perumahan Custer Cijambe Elok”. Yang hingga saat ini belum pernah para penggugat terima.

* + - 1. Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consttium*)

Penggugat dalam kasus ini hanya melakukan penggugatan terhadap tergugat 1 (developer) dan tergugat 2 (konsumen pembelian di atas tanah sengketa) padahal objek yang di sengketakan meliputi satu Kawasan cluster mencakup 21 unit tempat tinggal yang saat ini hamper semua telah terhuni dan Sebagian besar pemiliknya menggunakan system kredit perbankan dalam proses kepemilikannya. Oleh karena itu kreditur pun harus menggugat seluruh pihak yang terkait dalam hal ini seluruh warga cluster cijambe elok serta pihak perbankan yang telah memfasilitasi pinjaman kredit dan cash kepemilikan rumah.

* + - 1. Salah sasaran pihak yang di gugat (*gemis aanhoeda nigheid*)

Posisi tergugat II dalam jual beli ini adalah pembeli yang menjadi korban dari urusan hutang-pihutang antara Penggugat sendiri (pemilik tanah) dan Tergugat I (Developer). Sebagai Pembeli yang baik dan bertanggung jawab, saya telah memenuhi prestasi yang menjadi kewajiban saya oleh karena itu sudah sepantasnya menuntut yang menjadi hak saya berupa tanah beserta bangungan fisik dan sertifikat bukti kepemilikan yang sudah balik nama atas nama saya, namun yang terjadi Penggugat malah menyandera hak saya tersebut (menahan secara sepihak sertifikat tanah) dengan alasan Tergugat I yang belum menyelesaikan kewajiban pembayarannya.

Setelah memperhatikan eksepsi kedua yang disampaikan oleh Tergugat II tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang disampaikan oleh Tergugat II dalam eksepsinya bukanlah merupakan eksepsi karena sudah memasuki materi pokok perkara dan oleh karenanya haruslah dinyatakan ditolak dan dipertimbangkan bersama-sama dengan materi pokok perkara.

Menurut Sudikno Mertokusumo,[[7]](#footnote-7) dalam Hukum Acara Perdata dikenal beberapa asas, ialah:

a. Hakim bersifat menunggu;

b. Hakim pasif;

c. Sifat terbukanya persidangan;

d. Mendengar kedua belah pihak;

e. Putusan harus disertai alasan-alasan;

f. Beracara dikenakan biaya;

g. Tidak ada keharusan mewakilkan.

Sengketa perjanjian jual beli, ada harus diperhatikan asas yang pertama, yaitu hakim bersifat menunggu. Maka dari itu pihak penggugat seharusnya menyajikan alat bukti yang kuat dan gugatan yang jelas. Karena apabila gugatan tidak secara terang menegaskan tujuannya dilakukan gugatan, maka akan menjadi kekelahan bagi penggugat. Pada sengketa ini, pihak penggugata beserta kuasa hukumnya terdapat kesalahan karena melandasi gugatan dengan perbuatan melawan hukum. Gugatan wanprestasi tentunya akan lebih tepat jika diajukan.

## **Solusi Kesalahan Menggugat dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Akibat Wanprestasinya Kreditur dalam (perkara Nomor: 502/Pdt.G/2019/ Pengadilan Negeri Bandung).**

Kesalahan gugatan dalam perkara Nomor: 502/Pdt.G/2019/ Pengadilan Negeri Bandung, tentunya menimbulkan konsekuensi hukum bagi tergugat karena dianggap kalah dalam pengadilan. Pada dasarnya surat gugatan yang dilakukan penguggat, merupakan surat yang memuat apa saja hak yang dilanggar oleh Tergugat kepada Penggugat serta berisikan apa saja tuntutan-tuntutan yang diajukan untuk mengembalikan hak-hak yang dilanggar oleh Tergugat terhadap Penggugat. Surat gugatan dalam arti luas dan abstrak mempunyai satu tujuan ialah menjamin terlaksananya tertib hukum dalam bidang perdata, sedangkan dalam arti sempit adalah suatu tata cara untuk memperoleh perlindungan hukum dengan bantuan Penguasa, suatu tata cara yang mengandung suatu tuntutan oleh seseorang tertentumelalui saluran-saluran yang sah, dan dengan suatu putusan hakimia memperoleh apa yang menjadi "haknya" atau kepentingan yang diperskirakan sebagai haknya.

Suatu gugatan dapat dinyatakan dikabulkan apabila dalil gugatannya dapat dibuktikan oleh penggugat sesuai dengan alat bukti yang diatur di dalam Pasal 1865 KUHPerdata. Dikabulkannya suatu gugatan terbagi menjadi dua yaitu gugatan tersebut dikabulkan sebagian atau dikabulkan seluruhnyasesuai dengan pertimbangan dari pada Majelis Hakim.

Suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup dan hal tersebut merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak ituolehpengadilan (*point* Gugatan dinyatakan ditolak apabila gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidakdapat dibuktikan sesuai dengan dalil gugatannya sehingga akibat hukumyangditerima oleh Penggugat adalah gugatan yang diajukannya harus ditolak seluruhnya.[[8]](#footnote-8) Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima adalah bahwasannya suatu gugatanyang diajukan oleh Penggugat memiliki cacat formil sepert*d’interet, point d’action*) namun tidak berarti bahwa setiap tuntutan hak yang ada kepentingan hukumnya akan dikabulkan oleh pengadilan. Pengadilanakan mengabulkan tuntutan hak bila setelah dilakukan proses pembuktian, pengadilan berpendapat bahwa tuntutan hak yang diajukan tersebut terbukti dandidasarkan bahwa tuntutan hak yang diajukan tersebut terbukti dan didasarkanadanya suatu hak.

1. Gugatan tidak berdasarkan hukum

Gugatan yang dibuat oleh Penggugat adalah tidak berdasarkan pada hukum. Hal ini biasanya terjadi pada legal standing gugatan, atau gugatan tersebut tidak ditanda tangani atau cap jempol dan dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang. Penyebab lain adalah masalah yang dipersengketakan adalah sudah terjadi sangat lampau dan sudah terselesaikan (kadaluwarsa), atau masalah itu belum terjadi tapi dipersengketakan (*Premature*);

2. Gugatan *error in persona*

Gugatan yang salah orang atau terjadi kesalahan dalam menyebut para pihakbisa menyebabkan gugatan tidak diterima. Hal-hal yang menyebabkan *error in persona* diantaranya adalah:

a. Kesalahan Penggugat dalam menuliskan identitas para pihak seperti namalengkap dan alamat tempat tinggal para pihak.

b. Kesalahan Penggugat dalam menyeret pihak lain seperti kurangnyamenyebut para pihak dalam masalah waris.

3. Gugatan *obscuur libel*

Gugatan yang tidak jelas atau tidak terang (*Obscuur Libel*).

1. Gugatan tidak berdasarkan hukum.

Gugatan yang dibuat oleh Penggugat adalah tidak berdasarkan pada hukum. Hal ini biasanya terjadi pada legal standing gugatan, atau gugatan tersebut tidak ditanda tangani atau cap jempol dan dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang. Penyebab lain adalah masalah yang dipersengketakan adalah sudah terjadi sangat lampau dan sudah terselesaikan (kadaluwarsa), atau masalah itu belum terjadi tapi dipersengketakan (*Premature*);

2. Gugatan *error in persona*

Gugatan yang salah orang atau terjadi kesalahan dalam menyebut para pihakbisa menyebabkan gugatan tidak diterima. Hal-hal yang menyebabkan *error in persona* diantaranya adalah:

a. Kesalahan Penggugat dalam menuliskan identitas para pihak seperti namalengkap dan alamat tempat tinggal para pihak.

b. Kesalahan Penggugat dalam menyeret pihak lain seperti kurangnyamenyebut para pihak dalam masalah waris.

3. Gugatan *obscuur libel*

Gugatan yang tidak jelas atau tidak terang (*Obscuur Libel*) berakibat tidak diterimanya gugatan. Kekaburan suatu gugatan atau ketidak jelasan suatu gugatan dapat ditentukan berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

a. Posita (*Fundamentum Petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum (*Rechtgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukumtetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau sebaliknya;

b. Tidak jelas objek yang disengketakan, seperti tidak menyebut letak lokasi, tidak jelas batas, ukuran dan luasannya dan atau tidak ditemukan objek sengketa;

c. Penggabungan dua atau beberapa gugatan yang masing-masing berdiri sendiri;

d. Terdapat saling pertentangan antara posita dengan petitum;

e. Petitum tidak terinci, tapi hanya berupa kompositur atau *ex aequo et bono.*

4. Gugatan tidak sesuai kompetensi absolut dan relatif

Penggugat mengajukan gugatan kepada pengadilan yang salah dantidaksesuai dengan kompetensi absolut dan relatif. Hal ini diatur dalamPasal 118 HIR.

5. Gugatan *nebis in idem*

Gugatan yang diajukan adalah sama dengan gugatan sebelumnya dan perkaranya itu sudah diputus. Maka gugatan tersebut tidak dapat diajukan kembali. Dan pengadilan wajib menolak atau menganggap gugatan tidak dapat diterima. Apabila gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Onvankelij Verklanard*) maka pengadilan berkewajiban memutuskan bahwa perkara tersebut tidak dapat diterima atau pengadilan tidak berwenang untuk mengadili.[[9]](#footnote-9)

Dalam hal putusan itu belum masuk ke pokok perkara Nomor: 502/Pdt.G/2019/ Pengadilan Negeri Bandung, Penggugat masih bisa mengajukan gugatan dengan memperbaiki formalitas yang dipertimbangkan oleh majelis hakim sebagai dasar untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Jika kemudian ada upaya untuk mengajukan gugatan dengan gugatan dan pihak yang sama, bisa saja terjadi karena Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa Pengadilan dilarang menolak perkara yang diajukan kepadanya. Namun patut diduga, perbuatan itu sudah masuk dalam penyelundupan hukum dan gugatan tersebut seharusnya ditolak. Ini karena jelas sudah ada ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang “terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya” (*ne bis in idem*). Sehingga yang perlu dilakukan oleh tergugat yaitu mempersiapkan bukti-bukti dokumen bahwa gugatan yang dilakukan penggugat itu adalah gugatan yang pernah diajukan dalam kasus yang sama.

1. **Penutup**
   1. **Kesimpulan**

Berdasarkan uraian yang telah dilakukan dalam permasalahan dan pembahasan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Kesalahan menggugat dalam perjanjian jual beli rumah akibat wanprestasinya kreditur dalam (Perkara Nomor: 502/Pdt.G/2019/ Pengadilan Negeri Bandung) salah sasaran pihak yang digugat, gugatan penggugat kabur, penggugat sendiri tidak melakukan prestasinya gugatan penggugat telah salah menarik pihak, perbuatan melawan hukum oleh penggugat.
2. Akibat hukum kesalahan menggugat dalam perjanjian jual beli rumah akibat wanprestasinya kreditur dalam (Perkara Nomor: 502/Pdt.G/2019/ Pengadilan Negeri Bandung), Majelis Hakim tidak dapat melanjutkan pemeriksaan pada pokok perkara. Sehingga wanprestasi yang dilakukan kreditur tidak dapat dieksekusi oleh pengadilan.
3. Solusi kesalahan menggugat dalam perjanjian jual beli rumah akibat wanprestasinya kreditur dalam (Perkara Nomor: 502/Pdt.G/2019/ Pengadilan Negeri Bandung), solusi bagi kesalahan yang dilakukan tergugat dalam mengajukan gugatan ke pengadilan adalah dengan melakukan gugatan kembali disertai alat bukti yang sah dan cukup.
   1. **Saran**

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan, maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Kesalahan menggugat dalam perjanjian jual beli rumah akibat wanprestasinya kreditur dalam (Perkara Nomor: 502/Pdt.G/2019/ Pengadilan Negeri Bandung) sebaiknya dalam melakukan gugatan tentulah harus memiliki persiapan yang matang. Karena dengan gugata kabur (*exceptio obscuur libel*), menyebabkan gugatan tersebut tidak dapat diperiksa lebih lanjut oleh Majelis Hakim. Berkonsekuensi kalahnya penguggat dalam persidangan.
2. Akibat hukum kesalahan menggugat dalam perjanjian jual beli rumah akibat wanprestasinya kreditur dalam (Perkara Nomor: 502/Pdt.G/2019/ Pengadilan Negeri Bandung) bagi profesi hakim dalam memutus perkara perdata, seharusnya melihat secara keseluruhan tidak semata berdasarkan alat bukti formil.

Solusi kesalahan menggugat dalam perjanjian jual beli rumah akibat wanprestasinya kreditur dalam (Perkara Nomor: 502/Pdt.G/2019/ Pengadilan Negeri Bandung) seharusnya professional di bidang advokat harus mampu menyajikan dasar gugatan yang tepat. apabila ada PMH (Perbuatan Melawan Hukum), pengadilan mengakomodir kepentingan dengan memberikan pemahaman agar gugatan tersebut diperbaiki.

**DAFTAR PUSTAKA**

1. **BUKU**

Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni Bandung, 2006.

Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan, Rajawali*, Pers, Jakarta, 2011.

Anthon F *SPokousanto*, *Penelitian Hukum Transformatif-Partisipatoris*, LoGoz Publishing, Bandung, 2011.

AZ. Nasution, *Konsumen dan Hukum*, Pertama Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1995.

Bachtiar Effendie dkk, *Surat Gugat dun Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.

Burhan Ashofa, *Metode Penulisan Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996.

Burhan Rizal, *Pembagunan kawasan Masa kini*, Jayakarta, cetakan ke II, Jakarta. 2005.

Giddens Anthony , *The Third Way*, Gramedia PustakaUtama, Jakarta, 1999.

Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam Hukum Perdata*, RajaGrafindo Persada, Jakarta 2006.

Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009.

Hans Kelsen,. “*General Theory of Law and State*”, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Nusa Media,Bandung, 2011.

Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung, 2010.

John Rawls,. “*A Theory of Justice, London: Oxford University press*”, yang sudah diterjemahkan dalam bahasa indonesia oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, Teori Keadilan, Pustaka Pelajar. Yogyakarta, 2006.

J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

Kranenburg, R. dan Tk. B. Sabaroedin. *Ilmu Negara Umum. Cetakan Kesebelas*. Pradnya Paramita, Jakarta, 1989.

Lely Nirwan, *Hukum Perjanjian, Dewan Kerjasama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia Proyek Hukum Perdata*,Yogyakarta, 1987.

Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung,1994.

Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*, Penerbit Bina Cipta, Bandung, tanpa tahun.

,*Hukum, Masyarakat, dan Pembinaan Hukum Nasional*, Penerbit Binacipta, Bandung, 1995.

Muhammad Syaifuddin, *hukum Kontrak, Memahami Kontral Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012.

Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Buku Kedua*, Citra Adtya Baktu, Bandung, 2001.

M. Marwan dan Jimmy P, *Kamus Hukum,* Reality Publisher, Surabaya, 2009.

P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2007.

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985.

,*Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

R Setiawan, *Pokok Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 1999.

Salim HS, *Hukum Kontrak Toeri dan Teknik Penyusunan Kontrak, Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi*, Mataram, 2002.

Soerjono Soekanto, *Metode Penulisan Hukum*, UI Press, Jakarta, 2002.

*,Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2014.

,*Penelitian Hukum Normatif "Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2006.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 2001.

Suhrawardi K. Lunis, “*Etika Profesi Hukum*”, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2000.

# Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 Amandemen ke IV.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

1. J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 314. [↑](#footnote-ref-1)
2. Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan,* PT. Alumni, Bandung, 2013, hlm 14. [↑](#footnote-ref-2)
3. R Setiawan, *Pokok Pokok Hukum Perikatan*…..Op.Cit, hlm.1. [↑](#footnote-ref-3)
4. Anita Kamilah, *Bangun Guna Serah (Build Operate And Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian Dan Hukum Public*, Keni Media, Bandung, 2013, hlm.103. [↑](#footnote-ref-4)
5. Henri, “*Pengertian Gugatan, Langkah-Langkah Pembuatan Dan Teori Penyusunan Surat Gugatan*,” <https://butew.com/>, diakses 10 Agustus 2022, pukul 08.00 WIB. [↑](#footnote-ref-5)
6. Sudargo Gautama. *Insonesian Business Low*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 80. [↑](#footnote-ref-6)
7. Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2002, hal. 9-15 [↑](#footnote-ref-7)
8. *Ibid.,* hlm. 818 [↑](#footnote-ref-8)
9. *Ibid.,* hlm. 819 [↑](#footnote-ref-9)