

ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM SENGKETA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) STUDI PUTUSAN NOMOR 357/PDT.G/2025/PN BEKASI

Imelda Martinelli, Natasya Nur Ngaeni, Syafa Mutia Kamila

Universitas Tarumanagara, Indonesia

*Corresponding Author:

imeldam@fh.untar.ac.id, natasya.205240065@stu.untar.ac.id, syafa.205240162@stu.untar.ac.id

Abstract

*This study aims to provide a juridical analysis of breach of contract in a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) of a house and to distinguish it from unlawful acts (tort) as reflected in Decision Number 357/Pdt.G/2025/PN Bekasi. The core issue in this case concerns the ambiguity of the claim's legal construction, where breach of contract and unlawful acts are improperly combined, resulting in a formal defect known as *obscur libel*. This research employs a normative legal method using statutory and case approaches. The analysis is conducted qualitatively based on primary legal materials, including the Indonesian Civil Code and court decisions, supported by relevant legal doctrines. The findings reveal that breach of contract and unlawful acts differ fundamentally in terms of legal basis, elements, and legal consequences. Therefore, combining both claims without a clear legal framework contradicts the principle of clarity in civil procedural law. In this case, the court declared the claim inadmissible (*niet ontvankelijke verklaard*) due to formal defects. Substantively, the plaintiff is deemed to have committed a breach of contract for failing to fulfill payment obligations as stipulated in the agreement, due to the rejection of a mortgage application, which constitutes an internal factor rather than *force majeure*. Accordingly, the court's decision reflects the principle of legal certainty. However, from the perspective of contractual justice, the clause limiting the refund may still raise concerns regarding the balance of rights and obligations between the parties.*

Keywords: Breach of Contract, Unlawful Act, PPJB, Obscur Libel, Legal Certainty

PENDAHULUAN

Hubungan hukum dalam masyarakat sering kali lahir dari adanya perjanjian antara para pihak. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dalam hukum perdata Indonesia. Oleh karena itu, setiap pihak yang terikat dalam perjanjian diwajibkan untuk melakukan tindakan sebagaimana yang dijanjikan.¹ Namun, tidak semua perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik dalam kehidupan nyata. Seringkali salah satu pihak tidak memenuhi tanggung jawab yang telah disepakati. Dalam hukum perdata, wanprestasi adalah ketika debitur tidak melaksanakan kewajibannya, melakukannya terlambat, atau melakukan sesuatu yang tidak

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian cet 21*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 1.

boleh dilakukan menurut perjanjian.² Wanprestasi dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain sehingga pihak yang dirugikan berhak menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, maupun ganti rugi melalui mekanisme hukum yang berlaku.

Salah satu contoh sengketa wanprestasi dapat dilihat dalam perkara Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Bks yang diperiksa oleh Pengadilan Negeri Bekasi. Perkara ini berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli rumah yang dilakukan oleh para pihak, yang kemudian menimbulkan perselisihan karena salah satu pihak dinilai tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian. Akibat terjadinya perselisihan tersebut, penyelesaiannya ditempuh melalui proses litigasi di pengadilan guna memperoleh kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak.³

Selain itu dalam sengketa perdata yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), Penggugat mendalilkan adanya wanprestasi terkait tidak terlaksananya perjanjian jual beli setelah pembayaran uang muka dan booking fee dilakukan. Dalam perjanjian tersebut, harga objek jual beli ditetapkan sebesar Rp. 1.399.000.000,00 dengan uang muka sebesar Rp. 123.900.000,00 yang telah dibayarkan oleh pihak pembeli. Selanjutnya pembayaran sisa harga rumah direncanakan dilakukan melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari pihak perbankan. Akan tetapi dalam proses pengajuan kredit tersebut, pihak pembeli dinilai tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh pihak bank, antara lain terkait hasil BI Checking/SLIK OJK serta faktor usia yang melebihi batas maksimal pengajuan kredit.⁴

Karena kondisi ini menyebabkan proses pembiayaan melalui KPR tidak dapat dilanjutkan, sehingga pelaksanaan perjanjian jual beli rumah menjadi terhambat. Ketidak berhasilan memperoleh fasilitas KPR kemudian memunculkan sengketa antara para pihak mengenai tanggung jawab atas tidak terlaksananya perjanjian tersebut, termasuk mengenai pengembalian uang muka yang telah dibayarkan oleh pembeli, pembeli merasa keberatan jika tergugat hanya mengembalikan uang nya sebesar Rp. 5.000.000. Bahwa berdasarkan pasal 5 angka 2 huruf b PPJB Nomor: 0114/KDP/PMS/VII/2021 antara penggugat dan tergugat menyatakan “penggugat bersedia melaksanakan akad kredit dengan pihak bank selambat-lambat nya 1 (satu) bulan setelah uang muka terakhir, apabila penggugat terlambat melunasi dengan batas waktu yang telah ditentukan maka penggugat dikenakan biaya keterlambatan sebesar 1% (satu persen) per hari atau sama dengan 3% (tiga persen), maka penggugat diberi jangka waktu maksimal 60 (enam puluh) hari terhitung setelah angsuran uang muka terakhir”. Kenyataannya dalam kurun waktu 60 (enam puluh) hari sejak angsuran DP terakhir 03 Januari 2023, penggugat tidak memperoleh persetujuan kredit sehingga berdasarkan pasal 5 angka 2 huruf c PPJB penggugat dianggap mengundurkan diri dan membatalkan pembelian unit rumah pengembalian yang dapat diterima oleh penggugat maksimal sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah). Selanjutnya permohonan KPR penggugat ditolak sehingga merujuk kepada pasal 5 angka 2 huruf d PPJB yang telah disepakati maka penggugat seharusnya melakukan pelunasan dalam waktu 1 (satu) bulan sejak jatuh tempo DP terakhir tanggal 16 Maret 2023, namun kenyataannya pelunasan tersebut tidak dilakukan.⁵ Pasal 1513 KUHP, kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.⁶ Oleh karenanya berdasarkan fakta dan ketentuan-ketentuan yang didalilkan penggugat, sehingga sepantasnya dan selayaknya penggugat sendirilah yang telah wanprestasi atas PPJB Nomor :0114/KDP/PMS/VII/2021.

Bahwa gugatan penggugat merujuk pada PPJB terkait perjanjian yang mengandung cacat hukum dan merujuk adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian dan adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum (PMH), kesalahan dan

² R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata cet 26*, (Jakarta: Intermasa, 2017), hlm. 122.

³ Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Bks.

⁴ Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Bks Hal 47.

⁵ Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Bks Hal 12

⁶ Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

kerugian yang ada, namun kemudian petitum penggugat menyatakan bahwa perbuatan tergugat yang tidak melanjutkan PPJB adalah wanprestasi.⁷ Bahwa perbuatan wanprestasi yang melanggar penggugat diatur dalam pasal 1238 dan 1243 KUHPerdara yang berisikan bahwa unsur wanprestasi adalah perjanjian, adanya kewajiban yang tidak dipenuhi, serta menimbulkan kerugian akibat kelalaian.⁸ Sementara itu, PMH diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain menimbulkan kewajiban ganti rugi.⁹ Dengan posita dan petitum gugatan penggugat hakim berpendapat terdapat ketidakjelasan pada posita dan petitum gugatan karena telah mencampuradukkan masalah wanprestasi dan masalah perbuatan melawan hukum (PMH).¹⁰ Dari uraian di atas, pada dasarnya tidak sama wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum (PMH) dari sumber, bentuk, dan wujudnya. Oleh karena itu, dalam perumusan gugatan: Tidak dibenarkan mencampurkan wanprestasi dan PMH dalam gugatan, dianggap keliru merumuskan dalil (PMH) dalam gugatan terjadi secara realistis wanprestasi, atau tidak tepat jika mendalilkan wanprestasi, sedangkan peristiwa hukum yang terjadi secara objektif adalah perbuatan melawan hukum (PMH). Bahwa berdasarkan hal tersebut terbukti dengan jelas bahwa penggugat mencampuradukkan masalah wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (PMH) mengakibatkan gugatan menjadi kabur atau dinyatakan tidak dapat diterima.

Dalam perkara Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Bks, permasalahan utama terletak pada ketidakjelasan konstruksi gugatan, yaitu pencampuran antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (PMH). Secara yuridis, kedua konsep ini memiliki dasar hukum dan karakteristik yang berbeda, sehingga tidak dapat digunakan secara bersamaan dalam satu gugatan.¹¹ Jika dianalisis menggunakan teori positivisme hukum dari John Austin, perjanjian yang dibuat para pihak dalam bentuk PPJB merupakan bagian dari hukum positif yang mengandung perintah (command) yang harus dipatuhi. Dalam konteks ini, Pasal 1338 KUHPerdara memperkuat bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, sehingga kegagalan memenuhi kewajiban dalam perjanjian harus dilihat sebagai pelanggaran terhadap perintah hukum yang sah.¹² Dengan demikian, ketidakmampuan penggugat dalam memperoleh fasilitas KPR akibat tidak terpenuhinya persyaratan administratif (seperti SLIK OJK dan batas usia) merupakan bentuk ketidakpatuhan terhadap kewajiban kontraktual, bukan kesalahan dari pihak tergugat. Oleh karena itu, secara teoritis dapat disimpulkan bahwa penggugatlah yang melakukan wanprestasi, bukan tergugat.¹³

Lebih lanjut, apabila dianalisis menggunakan pendekatan utilitarianisme dari Jeremy Bentham, putusan hakim yang membatasi pengembalian dana kepada penggugat dapat dipahami sebagai upaya untuk menjaga kepastian hukum dan efisiensi sistem perjanjian. Jika setiap kegagalan subjektif dari pembeli (misalnya tidak lolos KPR) dibebankan kepada penjual, maka hal tersebut justru akan merugikan stabilitas transaksi perdata secara umum.¹⁴ Namun demikian, dari perspektif keadilan, putusan tersebut masih dapat dikritisi. Pengembalian dana yang sangat kecil dibandingkan dengan jumlah yang telah dibayarkan berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan posisi para pihak, terutama jika klausul dalam PPJB bersifat baku (standard

⁷ Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Bks Hal 48.

⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian cet 21*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm.45

⁹ Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁰ Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Bks Hal 48.

¹¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 45; Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 10.

¹² John Austin, *The Province of Jurisprudence Determined*, (London: John Murray, 1832), hlm. 18–25; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338.

¹³ Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Bks, hlm. 47–48.

¹⁴ Jeremy Bentham, *An Introduction to the Principles of Morals and Legislation*, (Oxford: Clarendon Press, 1789), hlm. 2–3.

contract). Oleh karena itu, diperlukan analisis lebih lanjut mengenai apakah klausul tersebut memenuhi prinsip itikad baik dan keadilan kontraktual.¹⁵

METODE

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan menelaah bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis ketentuan hukum mengenai perjanjian, perbuatan melawan hukum (PMH) dan wanprestasi dalam hukum perdata serta penerapannya dalam Putusan Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Bks. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan statute approach dan pendekatan kasus case approach. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1338, Pasal 1365, dan Pasal 1238. Sementara itu, pendekatan kasus dilakukan dengan menganalisis putusan pengadilan yang menjadi objek penelitian Analisis dalam penelitian ini juga menggunakan teori hukum murni dari Hans Kelsen yang memandang hukum sebagai sistem norma yang mengikat dan harus dilaksanakan oleh para pihak yang terikat di dalamnya. Bahan hukum diperoleh melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara kualitatif untuk memperoleh kesimpulan mengenai penerapan hukum dalam sengketa tersebut.

KAJIAN PUSTAKA

Perjanjian dalam Hukum Perdata

Perjanjian merupakan sumber utama lahirnya hubungan hukum dalam hukum perdata. Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal yang menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban.¹⁶ Keberlakuan perjanjian ditegaskan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.¹⁷ Dalam penelitian hukum yang menjadikan putusan pengadilan sebagai objek kajian, perjanjian dipahami tidak hanya sebagai kesepakatan para pihak, tetapi juga sebagai norma konkret yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara.

Wanprestasi dalam Perjanjian

Wanprestasi merupakan bentuk pelanggaran terhadap kewajiban yang timbul dari perjanjian. Menurut R. Subekti, wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, melaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya, terlambat melaksanakan, atau melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian.¹⁸ Akibat hukum dari wanprestasi adalah timbulnya kewajiban untuk membayar ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata.¹⁹ Dalam konteks putusan pengadilan, penilaian terhadap wanprestasi tidak hanya dilihat dari pelanggaran semata, tetapi juga dari kemampuan objektif debitur dalam memenuhi prestasi.

¹⁵ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 115.

¹⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 1.

¹⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338.

¹⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 45.

¹⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243.

Perbuatan Melawan Hukum (PMH)

Perbuatan Melawan Hukum (PMH) diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian mewajibkan pelaku untuk mengganti kerugian tersebut.²⁰ Menurut Munir Fuady, suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai PMH apabila memenuhi unsur adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat.²¹ Tidak seperti wanprestasi, PMH didasarkan pada pelanggaran standar hukum umum daripada hubungan kontraktual. Oleh karena itu, ada perbedaan doktrinal yang signifikan antara kedua konsep ini, yang berdampak pada bagaimana gugatan dibangun.

Teori Positivisme Hukum

Teori positivisme hukum dari John Austin memandang hukum sebagai perintah dari penguasa (sovereign) yang disertai dengan sanksi.²² Hukum dianggap sah apabila terdapat kehendak penguasa yang dituangkan dalam bentuk perintah yang mengikat dan dapat dipaksakan. Dalam konteks perjanjian, isi perjanjian dapat dipahami sebagai bentuk hukum positif yang mengikat para pihak. Oleh karena itu, pelanggaran terhadap perjanjian merupakan pelanggaran terhadap norma hukum yang berlaku bagi para pihak.

Utilitarianisme dalam Hukum

Teori utilitarianisme dari Jeremy Bentham menekankan bahwa hukum harus memberikan manfaat terbesar bagi masyarakat.²³ Suatu putusan hukum dinilai baik apabila mampu menciptakan keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan. Dalam konteks perjanjian, penerapan klausul harus tetap memperhatikan asas keadilan dan itikad baik agar tidak merugikan salah satu pihak secara tidak proporsional.²⁴

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) serta Alasan Tidak Dapat Dicampuradukkan dalam Satu Gugatan

Dalam hukum perdata, wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (PMH) merupakan dua dasar gugatan yang memiliki kedudukan hukum yang berbeda secara prinsipil, baik dari segi sumber, unsur, maupun akibat hukumnya. Perbedaan ini menjadi penting karena akan menentukan arah pembuktian dan penilaian hakim dalam suatu perkara.

Jika seseorang melanggar kewajiban yang muncul dari perjanjian, itu disebut wanprestasi. Oleh karena itu, dasar hubungan hukumnya adalah kontrak. R. Subekti menyatakan bahwa wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak tidak melakukan prestasi yang dijanjikan, baik tidak melakukannya sama sekali, terlambat, atau tidak sesuai dengan isi perjanjian.²⁵ Sebaliknya, perbuatan melawan hukum (PMH) merupakan pelanggaran terhadap norma hukum yang berlaku secara umum, di luar hubungan perjanjian. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, PMH

²⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365.

²¹ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 10.

²² John Austin, *The Province of Jurisprudence Determined*, (London: John Murray, 1832), hlm. 18–25.

²³ Jeremy Bentham, *An Introduction to the Principles of Morals and Legislation*, (1789), hlm. 2–3.

²⁴ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 115.

²⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 45.

mensyaratkan adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, serta hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian tersebut.²⁶ Perbedaan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (PMH) dalam hukum perdata juga mempengaruhi jenis ganti rugi yang dapat diminta penggugat. Ganti rugi dalam kasus wanprestasi terbatas pada biaya (kosten), kerugian (*schade*), dan bunga (*interest*), menurut Pasal 1246 KUHPerdata. Dalam kasus ini, ganti rugi lebih terbatas karena berfokus pada pelanggaran oleh pihak-pihak kewajiban kontraktual yang telah disepakati. Sebaliknya, dalam PMH, ruang lingkup ganti rugi lebih luas dan dapat mencakup kerugian yang tidak hanya materiil tetapi juga immateriil, seperti penderitaan, kehilangan reputasi, atau gangguan psikologis, selama ada bukti hubungan kausal antara tindakan yang dilakukan dan kerugian tersebut.²⁷ Perbedaan ini menunjukkan bahwa konsekuensi hukum dari masing-masing dasar gugatan berbeda, terutama untuk perumusan tuntutan ganti rugi.

Dengan demikian, secara konseptual dapat ditegaskan bahwa:

1. Wanprestasi bersumber dari **perjanjian (*contractual liability*)**
2. PMH bersumber dari **undang-undang (*tort liability*)**

Perbedaan mendasar ini menyebabkan keduanya tidak dapat digunakan secara bersamaan dalam satu gugatan tanpa kejelasan konstruksi hukum.

Dalam perkara Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Bks, penggugat mendalilkan adanya PMH dalam posita, namun dalam petitum menyatakan bahwa tergugat melakukan wanprestasi. Ketidaksiuaian ini menunjukkan adanya ketidakjelasan dasar hukum gugatan, yang dalam praktik dikenal sebagai *obsuur libel*.²⁸ Menurut M. Yahya Harahap, karena posita dan petitum merupakan persyaratan formal yang menentukan apakah gugatan dapat diterima atau tidak oleh pengadilan, gugatan harus disusun secara jelas, tegas, dan tidak saling bertentangan.²⁹ Penggugat tidak menyebutkan jumlah kerugian yang dialaminya dalam gugatan dalam kasus ini. Adanya campuran antara PMH dan bukti wanprestasi memperparah ketidakjelasan ini. Akibatnya, jenis kerugian yang diminta tidak konsisten dan tidak memiliki dasar hukum yang jelas. Doktrin hukum acara perdata menyatakan bahwa agar tuntutan ganti rugi dapat dinilai dan dipertimbangkan oleh hakim, tuntutan harus dirumuskan secara rinci dan jelas.³⁰ Tidak mencantumkan besaran kerugian yang spesifik menyebabkan gugatan menjadi kabur, atau libel yang tidak jelas, karena tidak memberikan gambaran yang jelas tentang kerugian yang dimaksudkan untuk dipulihkan. Oleh karena itu, tanpa perincian kerugian yang jelas, campuran dasar gugatan antara wanprestasi dan PMH menimbulkan ketidakpastian substansial dan cacat formil, yang menyebabkan gugatan dianggap tidak dapat diterima. Dengan demikian, gugatan akan menjadi cacat formalitas jika wanprestasi dan PMH dicampur tanpa batasan yang jelas.

Berkaitan dengan kekaburan gugatan tersebut, penting untuk menekankan bahwa penyusunan gugatan secara metodologis harus dilakukan dengan konstruksi hukum yang jelas dan konsisten. Dalam praktik hukum acara perdata, penggugat harus memilih antara wanprestasi atau perbuatan melawan hukum (PMH). Jika ada keraguan, dapat digunakan bentuk gugatan alternatif (*subsidaire*), dengan menempatkan PMH sebagai tuntutan *subsidaire* dan wanprestasi

²⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365.

²⁷ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 134–136.

²⁸ Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Bks, hlm. 48.

²⁹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 63.

³⁰ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 67–68.

sebagai tuntutan primair, sepanjang dirumuskan secara sistematis dan tidak saling bertentangan.³¹ Dalam kasus a quo, ketidakjelasan dalam memilih dan membangun dasar gugatan menyebabkan inkonsistensi dalam posita dan petitum serta ketidakjelasan hubungan hukum antara para pihak yang disengketakan. Ada kemungkinan bahwa ratio decidendi hakim dalam Putusan ini terletak pada fakta bahwa ada cacat formil dalam gugatan yang bersifat libel yang tidak jelas. Ini ditunjukkan oleh ketidaksesuaian antara argumen dalam petitum dan argumen dalam posita. Selain itu, tidak jelas apakah penggugat menggunakan hubungan hukum berdasarkan PMH atau wanprestasi. Akibatnya, hakim hanya melihat aspek formil gugatan, yang tidak memenuhi standar kejelasan dan ketegasan hukum acara perdata.³²

Selain itu, karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak secara keperdataan, hubungan hukum para pihak secara doktrinal dianggap sebagai hubungan kontraktual ketika hal itu berkaitan dengan subjek sengketa. Oleh karena itu, konflik yang berasal dari pelaksanaan PPJB biasanya dianggap sebagai wanprestasi daripada PMH.³³ Penggunaan dasar PMH dalam sengketa yang jelas-jelas berasal dari perjanjian dapat mengaburkan konstruksi hukum yang seharusnya sederhana dan mudah dipahami. Disamping itu keputusan hakim yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima mencerminkan penerapan prinsip-prinsip dasar hukum acara perdata, termasuk asas kepastian hukum (*rechtszekerheid*), asas kejelasan gugatan, dan asas peradilan yang mudah, cepat, dan murah. Tidak hanya gugatan yang tidak jelas menyulitkan hakim untuk memeriksa dan mengadili kasus, tetapi juga dapat merugikan para pihak karena memperpanjang proses peradilan tanpa kepastian hasil. Oleh karena itu, untuk menjamin proses peradilan yang efektif dan efisien, sangat penting bahwa dasar hukum dan tuntutan gugatan dirumuskan dengan jelas.³⁴

Apabila dianalisis lebih lanjut menggunakan teori positivisme hukum dari John Austin, perjanjian dalam bentuk PPJB merupakan hukum positif yang mengikat para pihak sebagai suatu perintah (*command*). Dengan demikian, sengketa yang timbul akibat tidak terlaksananya perjanjian seharusnya dikualifikasikan sebagai wanprestasi, bukan PMH.³⁵ Selain itu, dari perspektif H. L. A. Hart, ketidakjelasan dalam gugatan penggugat dapat dipahami sebagai akibat dari penggunaan sudut pandang internal, di mana penggugat merasa dirugikan sehingga berupaya menggunakan berbagai dasar hukum sekaligus. Namun, hakim sebagai pihak yang menilai secara eksternal harus berpegang pada struktur hukum yang jelas dan konsisten.³⁶ Lebih lanjut, berdasarkan pendekatan penelitian hukum yang menjadikan putusan pengadilan sebagai objek analisis, sebagaimana dijelaskan dalam kajian metodologis, hakim tidak hanya menilai substansi perkara tetapi juga validitas formil gugatan. Hal ini menunjukkan bahwa dalam praktik litigasi, kesalahan dalam merumuskan dasar hukum dapat berakibat fatal, yaitu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima tanpa pemeriksaan lebih lanjut terhadap pokok perkara.

Dengan demikian, dalam perkara a quo, hakim secara tepat menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena adanya percampuran antara wanprestasi dan PMH. Putusan ini

³¹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 67–68

³² Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2009), hlm. 112–114.

³³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 75

³⁴ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 134–136.

³⁵ John Austin, *The Province of Jurisprudence Determined*, (London: John Murray, 1832), hlm. 18–25.

³⁶ H. L. A. Hart, *The Concept of Law*, (Oxford: Clarendon Press, 1961), hlm. 88–91.

menunjukkan bahwa kejelasan konstruksi hukum dalam gugatan merupakan syarat mutlak untuk menjamin kepastian hukum dan efektivitas proses peradilan.

Bagaimana penerapan hukum oleh hakim dalam Putusan Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Bks terhadap sengketa PPJB serta siapa pihak yang sebenarnya melakukan wanprestasi

Dalam Putusan Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Bks, hakim pada dasarnya tidak melanjutkan pemeriksaan pokok perkara karena gugatan dinyatakan **tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)** akibat cacat formil berupa pencampuran antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (PMH).³⁷ Namun demikian, apabila dianalisis secara lebih mendalam, pertimbangan hakim tetap dapat ditelusuri untuk menentukan bagaimana penerapan hukum serta siapa pihak yang sebenarnya melakukan wanprestasi.

Pertama, dari aspek penerapan hukum, hakim dalam perkara ini tidak melanjutkan pemeriksaan pokok perkara karena gugatan dinyatakan **tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)**. Hal ini disebabkan adanya cacat formil berupa pencampuran antara dalil wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (PMH) dalam satu gugatan. Secara yuridis, kondisi tersebut dikenal sebagai *obscuur libel* atau gugatan kabur, yaitu gugatan yang tidak jelas dasar hukum maupun konstruksinya. Dalam hukum acara perdata, gugatan harus disusun secara jelas, tegas, dan tidak saling bertentangan antara posita dan petitum. Apabila terjadi ketidaksesuaian, maka hakim berwenang untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima tanpa memeriksa pokok perkara.³⁸ Pendekatan ini menunjukkan bahwa hakim mengutamakan asas kepastian hukum (*rechtszekerheid*) serta ketertiban dalam proses peradilan. Dengan demikian, penerapan hukum oleh hakim dalam putusan ini dapat dinilai telah sesuai dengan prinsip hukum acara perdata.

Kedua, apabila dianalisis secara substansial, sengketa yang terjadi berasal dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sehingga hubungan hukum para pihak merupakan hubungan kontraktual. Dalam hal ini, dasar hukum yang tepat seharusnya adalah wanprestasi, bukan perbuatan melawan hukum.³⁹ Fakta dalam perkara menunjukkan bahwa penggugat telah melakukan pembayaran uang muka, namun tidak dapat melanjutkan pembayaran karena pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ditolak oleh pihak bank. Penolakan tersebut disebabkan oleh faktor internal penggugat, seperti hasil SLIK OJK dan batas usia.⁴⁰ Dalam konteks hukum perjanjian, kondisi tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai keadaan memaksa (*force majeure*), melainkan merupakan ketidakmampuan subjektif dari pihak penggugat. Berdasarkan Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian sesuai dengan perjanjian.⁴¹ Selain itu, dalam PPJB juga telah ditentukan bahwa apabila pembeli tidak memenuhi kewajiban pembayaran dalam jangka waktu yang ditentukan, maka pembeli dianggap mengundurkan diri.⁴² Oleh karena itu, secara yuridis dapat disimpulkan bahwa penggugat telah memenuhi unsur wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan. Pandangan ini sejalan dengan pendapat R. Subekti yang menyatakan bahwa wanprestasi terjadi apabila debitur tidak melaksanakan

³⁷ Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Bks, hlm. 48.

³⁸ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 63.

³⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 45.

⁴⁰ Putusan PN Bekasi Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Bks, hlm. 47.

⁴¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1513.

⁴² Putusan PN Bekasi Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Bks, hlm. 12.

prestasi yang diperjanjikan, baik karena kelalaian maupun ketidakmampuan sendiri.⁴³ Dengan demikian, meskipun hakim tidak memeriksa pokok perkara, secara substansi dapat dinilai bahwa pihak yang melakukan wanprestasi adalah penggugat.

Selanjutnya, aspek penting lain dalam perkara ini adalah mengenai klausul dalam PPJB yang mengatur bahwa apabila pembeli dianggap mengundurkan diri, maka pengembalian dana hanya sebesar Rp5.000.000. Secara hukum, klausul tersebut sah berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.⁴⁴

Namun demikian, dalam perspektif keadilan, klausul tersebut dapat menimbulkan permasalahan. Menurut asas itikad baik, perjanjian harus dilaksanakan secara jujur dan tidak merugikan salah satu pihak secara tidak wajar.⁴⁵ Selain itu, menurut Agus Yudha Hernoko, perjanjian harus mencerminkan asas proporsionalitas, yaitu adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak.⁴⁶ Dalam kasus ini, jumlah uang yang telah dibayarkan oleh penggugat tidak sebanding dengan jumlah yang dikembalikan, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan. Apabila dianalisis menggunakan teori utilitarianisme dari Jeremy Bentham, klausul tersebut dapat dipahami sebagai upaya untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi kepentingan pelaku usaha.⁴⁷ Namun, dari sudut pandang keadilan, klausul tersebut tetap dapat dikritisi karena berpotensi merugikan pihak pembeli secara tidak proporsional. Lebih lanjut, jika ditinjau dari teori positivisme hukum yang dikemukakan oleh John Austin, perjanjian dalam bentuk PPJB merupakan hukum positif yang mengikat para pihak sebagai suatu perintah (*command*).⁴⁸ Oleh karena itu, pelanggaran terhadap isi perjanjian harus dikualifikasikan sebagai wanprestasi. Hal ini semakin menegaskan bahwa dasar gugatan yang tepat dalam perkara ini seharusnya adalah wanprestasi, bukan perbuatan melawan hukum.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa hakim telah tepat dalam menerapkan hukum acara perdata dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena cacat formil. Di sisi lain, secara substansi, pihak yang melakukan wanprestasi adalah penggugat karena tidak memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana diperjanjikan. Meskipun klausul dalam PPJB sah secara hukum, penerapannya tetap perlu memperhatikan prinsip keadilan dan keseimbangan agar tidak merugikan salah satu pihak secara berlebihan.

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (PMH) merupakan dua rezim hukum yang berbeda secara prinsipil, baik dari segi sumber, unsur, maupun akibat hukumnya. Oleh karena itu, pencampuran kedua dasar gugatan tersebut dalam satu konstruksi gugatan tanpa kejelasan yang tegas merupakan kekeliruan yuridis yang berakibat pada cacat formil (*obscuur libel*). Dalam Putusan Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Bekasi, hal ini terbukti menjadi dasar pertimbangan hakim dalam menyatakan gugatan tidak dapat diterima, sehingga menegaskan pentingnya ketepatan konstruksi hukum dalam praktik peradilan

⁴³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 45.

⁴⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338.

⁴⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 1.

⁴⁶ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 115.

⁴⁷ Jeremy Bentham, *An Introduction to the Principles of Morals and Legislation*, (1789), hlm. 2–3.

⁴⁸ John Austin, *The Province of Jurisprudence Determined*, (London: John Murray, 1832), hlm. 18–25.

perdata.

2. Penerapan hukum oleh hakim dalam putusan a quo telah mencerminkan prinsip kepastian hukum dalam hukum acara perdata, khususnya terkait kejelasan posita dan petitum. Meskipun demikian, apabila ditinjau secara substansial, pihak yang melakukan wanprestasi adalah penggugat, karena tidak memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana diperjanjikan akibat kegagalan memperoleh fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang merupakan faktor internal. Dengan demikian, keputusan ini tidak hanya menegaskan aspek prosedural, tetapi juga memberikan gambaran mengenai penerapan tanggung jawab kontraktual dalam sengketa PPJB.
3. Dalam penyusunan maupun pelaksanaan perjanjian, diperlukan ketelitian dan pemahaman yang komprehensif terhadap isi serta konsekuensi hukum yang timbul. Selain itu, dalam penyusunan gugatan, harus ditegaskan dasar hukum yang digunakan, apakah wanprestasi atau perbuatan melawan hukum (PMH), agar tidak terjadi pencampuran yang berakibat pada cacat formil dan berujung pada tidak dapat diterimanya gugatan.
4. Hakim diharapkan tidak hanya menitikberatkan pada kepastian hukum secara prosedural, tetapi juga mempertimbangkan aspek keadilan substantif, khususnya dalam menilai klausul perjanjian yang berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan. Di sisi lain, pembentuk kebijakan perlu memperkuat regulasi terkait perlindungan konsumen dalam perjanjian baku, khususnya dalam praktik PPJB agar di buat di hadapan notaris , guna menciptakan keseimbangan hak dan kewajiban para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Yudha Hernoko. (2010). *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas*. Jakarta: Kencana
- H. L. A. Hart. (1961). *The Concept of Law*. Oxford: Clarendon Press.
- Jeremy Bentham. (1789). *An Introduction to the Principles of Morals and Legislation*. Oxford: Clarendon Press.
- John Austin. (1832). *The Province of Jurisprudence Determined*. London: John Murray.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1513.
- M. Yahya Harahap. (2017). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Munir Fuady. (2013). *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Bks.

R. Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

Sudikno Mertokusumo. (2009). *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.