

LEGAL MEMORANDUM TENTANG WANPRESTASI: ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN TINGGI SEMARANG Nomor 460/PDT/2020/ PT SMG

Nabilah Syaharani¹, Bambang Fitrianto², Citra Nurdiana³, Defri Dwi Saputra⁴, Rizki Nanda Fauzi Harahap⁵

^{1,2,3,4,5}Fakultas Sosial & Sains, Universitas Pembangunan Panca Budi

Email: nabilahsyaharani04@gmail.com¹, bambangfitrianto@dosen.pancabudi.ac.id², citra25nurdiana@gmail.com³, defridwisaputraa@gmail.com⁴, rfauzihrp@yahoo.com⁵

Abstrak

Penelitian ini membahas perkara wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 460/PDT/2020/PT SMG. Pokok perkara bermula dari klaim Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat belum melunasi sisa pembayaran sewa sebesar Rp 40.000.000. Namun, Tergugat berhasil membuktikan bahwa telah terjadi kelebihan pembayaran sebesar Rp 20.000.000 dari total kewajiban yang disepakati. Di samping itu, Tergugat juga mengajukan eksepsi mengenai kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), karena Penggugat bertindak sendiri tanpa menyertakan ahli waris lainnya atas objek sengketa yang merupakan harta warisan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Data diperoleh dari bahan hukum primer dan sekunder, yang dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil analisis menunjukkan bahwa majelis hakim mengabulkan eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) tanpa memeriksa pokok perkara, karena gugatan dianggap cacat formil. Selain itu, gugatan juga dinilai *obscuur libel* (kabur) karena tidak menjelaskan secara rinci dasar tuntutan wanprestasi. Penelitian ini menegaskan pentingnya pemenuhan syarat formil dalam gugatan perdata, termasuk kejelasan isi gugatan dan kelengkapan pihak, agar tidak kehilangan hak untuk diperiksa substansinya. Putusan ini memberikan pelajaran hukum yang berharga tentang pentingnya dokumentasi, bukti, dan struktur gugatan dalam menegakkan keadilan dalam perkara perdata.

Kata Kunci: Wanprestasi, Sewa Menyewa, Putusan Perdata

Abstract

*This study examines a breach of contract case in a lease agreement, as reflected in the Decision of the Semarang High Court Number 460/PDT/2020/PT SMG. The dispute originated from the Plaintiff's claim that the Defendant had failed to pay the remaining lease amount of Rp 40.000.000. However, the Defendant successfully demonstrated that an overpayment of Rp 20.000.000 had occurred beyond the agreed contractual obligation. Additionally, the Defendant raised an exception regarding the absence of necessary parties (Plurium Litis Consortium), arguing that the Plaintiff had acted individually without including other heirs of the leased property, which was part of an inherited estate. This research adopts a normative juridical method with statutory and case approaches. Data were drawn from primary and secondary legal materials and analyzed qualitatively using a descriptive approach. The analysis reveals that the panel of judges upheld the Defendant's exception and declared the Plaintiff's claim inadmissible (Niet Ontvankelijke Verklaard), without proceeding to the merits of the case, on the grounds of a formal defect. Furthermore, the claim was considered *obscuur libel* (vague), as it failed to specify the legal basis for the alleged breach of contract. This study underscores the importance of fulfilling formal requirements in civil litigation, including clarity in the content of the claim and completeness of the involved parties, to preserve the right to substantive examination. The decision provides a valuable legal lesson on the critical role of documentation, evidence, and the structural formulation of a lawsuit in upholding justice in civil cases.*

Keywords: Breach of Contract, Lease Agreement, Civil Court Decision

PENDAHULUAN

Manusia merupakan makhluk sosial yang saling membutuhkan satu sama lain, dalam artian ini manusia tidak dapat hidup sendiri dan selama hidupnya ia diharuskan untuk dapat berinteraksi antara sesama manusia lainnya. Salah satu bentuk interaksi yang penulis fokuskan yakni dalam hal melakukan sebuah kerja sama atau perjanjian. Dalam hal ini sebuah perjanjian haruslah dilakukan oleh satu orang atau lebih dengan mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih, yang mana ketika perjanjian dilakukan haruslah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.¹

Sengketa perdata wanprestasi merupakan salah satu perkara perdata yang sering ditemukan di Indonesia, terlebih lagi terkait dengan perjanjian sewa menyewa. Wanprestasi, yang secara yuridis berarti tidak terpenuhinya prestasi oleh salah satu pihak dalam suatu perikatan, dapat berupa tidak melakukan apa yang dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya, atau terlambat melaksanakannya. Dalam konteks perjanjian sewa menyewa, bentuk wanprestasi yang sering terjadi meliputi keterlambatan pembayaran sewa, penggunaan objek sewa tidak sesuai perjanjian, serta pengakhiran sepihak oleh salah satu pihak.² Permasalahan akan timbul apabila salah satu pihak merasa dirugikan akibat tidak dipenuhinya kewajiban oleh pihak lainnya yang sebelumnya telah disepakati dalam sebuah perjanjian. Selain itu, sengketa juga sering muncul akibat perbedaan penafsiran atas klausul-klausul perjanjian, terutama ketika perjanjian tersebut tidak disusun secara rinci atau tidak dituangkan dalam bentuk tertulis yang jelas. Dalam kondisi demikian, peran pengadilan menjadi sentral sebagai institusi yang berwenang untuk menilai kebenaran dalil-dalil para pihak, memeriksa keabsahan alat bukti, dan memutuskan apakah telah terjadi wanprestasi yang memenuhi unsur-unsur hukum.³

Dalam penelitian ini, penulis mengangkat tema wanprestasi dengan menganalisis Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 460/PDT/2020/ PT SMG yang merupakan hasil banding perkara perdata wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa antara Yunas

¹ R. Subekti dan R. Tjitrosubidjo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Cetakan ke-41*, (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2022), Pasal 1313

² P .N.H. Simanjuntak, *Pokok- Pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2009), hlm. 339-340

³ J. Satrio, *Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurispridensi*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 56

Mantiono Sany (Penggugat) melawan Abdul Chakim (Tergugat). Dalam perkara ini, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah ingkar janji dengan tidak membayar sisa uang sewa sebesar Rp 40.000.000. Namun dalam proses persidangan, Tergugat justru mampu membuktikan bahwa pembayaran telah dilakukan bahkan melebihi jumlah yang diperjanjikan, yakni sebesar Rp 180.000.000 dari total kewajiban Rp 160.000.000. Menurut pandangan penulis pembuktian yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat hampir memiliki kekuatan yang sama, namun Kembali lagi bahwa *actori incumbit probatio* atau siapa yang mendalilkan, harus membuktikan. Putusan ini menggarisbawahi pentingnya peran pembuktian dalam perkara wanprestasi, yang mana beban pembuktian tidak hanya terletak pada pihak yang mendalilkan adanya wanprestasi, tetapi juga pada pihak tergugat yang berhak mengajukan alat bukti untuk membantah dalil tersebut. Selain itu, kasus ini menunjukkan bahwa kejelasan dokumentasi dan transparansi transaksi merupakan aspek penting dalam menghindari sengketa hukum. Majelis hakim dalam perkara ini secara objektif mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan dan memutuskan bahwa tidak terdapat wanprestasi, karena kewajiban tergugat telah dipenuhi.

Berdasarkan latar belakang ini penulis menarik benang merah dengan merumuskan pokok permasalahan dalam penelitian ini dengan mempertanyakan bagaimana kekuatan pembuktian dalam sengketa sewa menyewa? Dan bagaimana penerapan asas *obscuur libel* dan *plurium litis consortium* dalam perkara tersebut?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif, yaitu penelitian yang menekankan pada kajian terhadap norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta putusan pengadilan. Pendekatan ini digunakan karena fokus utama penelitian terletak pada analisis yuridis terhadap putusan pengadilan, bukan pada data empiris atau hasil observasi lapangan.⁴

Jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan mengkaji berbagai ketentuan hukum positif yang

⁴ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 93

relevan, khususnya yang berkaitan dengan hukum perikatan dan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Sementara itu, pendekatan kasus dilakukan melalui analisis terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 460/PDT/2020/PT SMG, yang menjadi objek utama dalam penelitian ini.⁵

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Wanprestasi Dalam Perkara Perdata

Dalam konteks hukum perdata, wanprestasi tidak semata-mata dipahami sebagai kegagalan untuk membayar utang, melainkan mencakup seluruh bentuk ketidakpatuhan terhadap isi perjanjian. Menurut definisinya, wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksana prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian.⁶ Oleh sebab itu dalam wanprestasi fokus utamanya bukan sekadar nominal kerugian, tetapi terletak pada ketidakpatuhan terhadap kewajiban yang telah disepakati dalam kontrak. Menurut doktrin hukum perdata, wanprestasi dapat muncul dalam empat bentuk utama, yakni:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; dan
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak diperbolehkan.⁷

Wanprestasi pada umumnya terjadi ketika pihak debitur gagal memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan. Dalam praktik hukum perdata, seseorang dapat dikatakan wanprestasi apabila ia tidak mampu membuktikan bahwa ketidakmampuannya melaksanakan kewajiban terjadi karena adanya keadaan memaksa (*force majeure*) atau bukan karena kesalahannya sendiri. Agar dapat menuntut debitur secara hukum, pihak kreditur terlebih dahulu wajib memberikan peringatan atau teguran, yang dalam hukum dikenal dengan istilah somasi (*sommatie*).⁸ Somasi merupakan bentuk pemberitahuan resmi

⁵ *Ibid*, hlm. 35

⁶ Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁷ Yaqin, *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Jual Beli Online Menurut Undang-Undang Informasi Dan Transaksi Elektronik*,” *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Vol. 25 (6), 2019, hlm. 8

⁸ Siti Anisah. *Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitor Dalam Hukum Kepailitan di Indonesia*, (Yogyakarta: Total Media, 2008), hlm. 3

yang disampaikan kepada debitur, umumnya secara tertulis, berisi permintaan agar debitur segera memenuhi prestasi atau kewajiban yang telah disepakati dalam jangka waktu tertentu. Somasi ini tidak hanya berfungsi sebagai bentuk komunikasi yang sah, namun juga sebagai alat bukti penting di pengadilan, apabila sengketa kemudian berlanjut secara litigasi. Isi dari somasi biasanya mencakup penjelasan mengenai kewajiban yang harus dipenuhi, dasar hukum atau kontrak yang melatarbelakanginya, serta batas waktu yang diberikan kepada debitur untuk memenuhi prestasi. Dalam konteks pembuktian wanprestasi, keberadaan somasi menjadi elemen penting yang menunjukkan bahwa kreditur telah bertindak sesuai prosedur dan bahwa debitur telah diberi kesempatan untuk memenuhi kewajibannya namun tetap lalai.⁹

Fenomena wanprestasi ini sering kali muncul dalam praktik bisnis, terutama yang melibatkan pelaku usaha. Misalnya, keterlambatan dalam pengiriman barang, kualitas produk yang tidak sesuai perjanjian, atau tidak dikirimnya barang sama sekali. Dalam kondisi demikian, konsumen sebagai pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut pemenuhan perjanjian atau meminta ganti rugi atas kerugian yang timbul. Di sisi lain, apabila pelaku usaha secara sengaja tidak memenuhi kewajibannya, maka perbuatan tersebut tidak hanya dikualifikasikan sebagai wanprestasi, tetapi dapat mengarah pada tindak pidana penipuan, tergantung pada itikad pelaku dan unsur kesengajaan.

Dalam sebuah perjanjian kita harus memenuhi satu hak fundamental, yakni hak sistem terbuka. Asas ini memiliki arti bahwa siapa pun yang mematuhi sebuah perjanjian harus bebas dalam menentukan hak dan kewajibannya. Asas ini juga disebut sebagai asas berkontrak, yang mana sebuah perjanjian dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹⁰ Di samping itu perjanjian juga memiliki karakteristik bersifat pelengkap (*aanvullend recht*), yang artinya ketentuan-ketentuan dalam hukum perjanjian dapat disingkirkan apabila para pihak membuat perjanjian dengan menghendaki ketentuan lain yang lebih sesuai dengan kepentingan mereka. Dengan kata lain, hukum perjanjian memberikan fleksibilitas kepada para pihak untuk menyusun klausul-klausul kontrak secara bebas, selama tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang bersifat memaksa (*dwingend recht*), kesusilaan, maupun ketertiban umum.

⁹ P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia, cetakan ke-8*, (Jakarta: Kencana, 2023), hlm. 292

¹⁰ Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Hal ini sejalan dengan asas kebebasan berkontrak, yang memungkinkan para pihak menyusun isi perjanjian atas dasar kesepakatan bersama. Sepanjang syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara terpenuhi. Dalam konteks ini, asas konsensualisme juga memegang peranan penting. Asas ini menyatakan bahwa perjanjian telah dianggap lahir dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan antara para pihak, meskipun belum dituangkan secara tertulis. Oleh karena itu, sepanjang terjadi pertemuan kehendak (*meeting of minds*), maka hubungan hukum sudah terbentuk dan dapat menimbulkan akibat hukum.¹¹

Untuk menentukan apakah seorang debitur telah bersalah dalam melakukan wanprestasi, sangat penting untuk melihat kondisi yang menunjukkan bentuk pelanggaran terhadap kewajiban yang di janjikan. Penilaian terhadap wanprestasi tidak cukup berdasarkan tidak terpenuhinya kewajiban, melainkan harus mempertimbangkan apakah ketidakpatuhan tersebut disebabkan oleh unsur kesengajaan atau kelalaian dari pihak debitur. Dalam praktik hukum, terdapat tiga bentuk utama keadaan wanprestasi, yaitu:

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, artinya debitur sama sekali tidak melaksanakan apa yang telah di janjikan dalam kontrak, baik berupa pembayaran, penyerahan barang, maupun pelaksanaan jasa;
2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya atau keliru, misalnya pelaksanaan kewajiban dilakukan dengan kualitas yang buruk, barang yang dikirim tidak sesuai dengan spesifikasi, atau jasa yang diberikan tidak memenuhi standar dalam perjanjian; dan
3. Debitur memenuhi prestasi, tetapi terlambat atau tidak tepat waktu, misalnya keterlambatan dalam pengiriman barang, pembayaran yang tidak dilakukan sesuai waktu jatuh tempo, atau penyelesaian proyek melebihi batas waktu.

Adapun akibat hukum karena adanya wanprestasi dalam suatu perjanjian adalah debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur.¹² Namun apabila perkataan itu timbal balik. Kreditur dapat menuntut pembatalan/dapat dibatalkan

¹¹ Isdian Anggraeny & Sholahuddin Al-Fatih, *Kata Sepakat Dalam Perjanjian Dan Relevansinya Sebagai Upaya Pencegahan Wanprestasi*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 5 (1), 2020, hlm. 63

¹² Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

perikatannya melalui hakim.¹³ Sebenarnya ada beberapa cara agar kreditur dapat dilindungi secara hukum, salah satunya seperti memperkuat Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Ini bertujuan untuk memperjelas dan memberikan sanksi pidana pada masalah yang terlalu berbelit dengan memperkuat ketentuan pidana bagi debitur nakal yang merugikan kreditor. Sebab dengan adanya regulasi yang kuat, justru akan membawa kemaslahatan bagi masyarakat.¹⁴

Oleh karena itu, apabila suatu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara substansial, maka pihak tersebut dapat dianggap telah melakukan pelanggaran kontrak yang bersifat material (*material breach*). Pelanggaran semacam ini berarti bahwa ketidakpatuhan terhadap kontrak tidak hanya bersifat teknis atau kecil, melainkan menyentuh inti dari kewajiban utama yang telah disepakati dalam kontrak. Akibatnya, pelanggaran tersebut memberikan dasar hukum bagi pihak lainnya untuk menghentikan pelaksanaan kewajibannya dan/atau menuntut ganti rugi. Sebaliknya, apabila suatu pihak telah melaksanakan kontraknya secara substansial (*substantial performance*), maka prinsip atau doktrin *exceptio non adimpleti contractus* tidak lagi dapat diberlakukan secara mutlak. Doktrin ini menyatakan bahwa jika salah satu pihak dalam kontrak tidak melaksanakan kewajibannya, maka pihak lainnya juga tidak wajib melaksanakan kewajibannya sebagai bentuk pengecualian atas asas *pacta sunt servanda*. Namun, apabila kewajiban telah dilaksanakan secara substansial, maka tidak adil untuk menolak sepenuhnya pelaksanaan dari pihak tersebut hanya karena terdapat kekurangan kecil atau teknis dalam pemenuhan prestasinya.

Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 460/PDT/2020/ PT SMG

Sengketa perkara perdata yang menarik Yunas Mantiono Sany sebagai Penggugat dengan melawan Abdul Chakim sebagai Tergugat memberikan inspirasi besar dalam penelitian yang penulis tulis saat ini. Perkara ini bermula dari perjanjian sewa menyewa objek berupa tanah dan bangunan seluas 740 m² dan akan disewa selama dua tahun dengan

¹³ Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁴ Ihsan Hamdi Armoyuda Siregar dan Bambang Fitrianto, *Legal Protection for Creditors in Bankruptcy Processes Reviewed from Bankruptcy Law No. 37 Of 2004*, International Journal of Synergy Law (IJSL), Vol. 1 (1), 2025, hlm. 495

nilai Rp 160.000.000 (Seratus Enam Puluh Juta Rupiah). Rencananya penyewa (Tergugat) menggunakan objek tanah dan bangunan untuk membangun usaha cucian mobil. Tergugat merasa harga yang ditawarkan Penggugat cocok, maka dilakukan kesepakatan dan perjanjian di antara kedua belah pihak yang dalam hal ini telah dilakukan kesepakatan di hadapan Notaris Dyah Tantri Yulitasari, S.H, M.Kn tertanggal 20 Desember 2017. Perjanjian sewa menyewa disepakati dengan jangka waktu selama 2 (dua) tahun, yakni dimulai dari bulan Desember 2017 dan berakhir pada bulan November 2019.

Menurut keterangan gugatan dari Penggugat, Tergugat ingkar janji terhadap apa yang telah disepakati dalam perjanjian, yang mana pada bulan November 2019 Tergugat tidak membayar sisa uang sewa sebesar Rp 40.000.000 (Empat Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat. Dalam gugatannya, Tergugat telah melarikan diri dengan menutup tempat usaha cucian mobilnya. Penggugat juga sudah memberikan surat teguran dan somasi terhadap Tergugat namun sampai dengan diajukannya gugatan oleh Penggugat, Tergugat tidak juga melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang sudah disepakati. Di samping kekurangan pembayaran sewa, Penggugat juga merasa dirugikan dalam hal immaterial (rasa nyaman, kehilangan waktu, dan tidak dapat menggunakan haknya) dengan jumlah kerugian sebesar Rp 50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah).

Dengan adanya gugatan ini, Abdul Chakim sebagai Tergugat memberikan jawaban terhadap gugatan tersebut melalui eksepsi. Pada eksepsi point pertama, Tergugat memfokuskan pada Eksepsi *Plurilium Litis Consorsium*. *Plurilium Litis Consorsium* berasal dari bahasa latin, *pluries* berarti banyak dan *litis* berarti kawan berperkara atau teman sejawat. Sehingga bentuk *Plurilium Litis Consorsium* merupakan eksepsi yang termasuk dalam kualifikasi eksepsi *eror in persona*, atau bisa dikatakan terjadi karena kurang pihak. Dalam eksepsi ini, Tergugat menyatakan bahwa saat melaksanakan perjanjian Dyah Tantri Yuliasari, S.H, M.Kn selaku notaris tidak ikut serta mendampingi, padahal hal ini perlu dan wajib. Sehingga menurut penggugat ini merupakan bagian dari *Plurilium Litis Consorsium* dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima. Lalu Tergugat juga membantah gugatan *Obscuur Libel* atau kabur dari Penggugat. Tergugat awalnya membantah dengan meminta perincian kekurangan pembayaran sewa sebesar Rp 40.000.000 (Empat Puluh Juta Rupiah). Ditambah lagi dengan narasi Tergugat belum membayar kekurangan pembayaran,

yang semakin jelas bahwa Penggugat membawa perspektif seakan-akan Tergugat kabur dari kewajibannya. Oleh sebab itu Penggugat tidak dapat membuktikan hal apa saja yang mendasari gugatan tersebut. Dan pada poin terakhir eksepsi, Tergugat mengatakan bahwa gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum, hal ini dibuktikan dengan tidak menghadirkan Notaris saat perjanjian dibuat ditambah lagi Tergugat menemukan fakta bahwa sebenarnya Penggugat tidak dapat berdiri sendiri tanpa mengikut sertakan saudara-saudara/adik-adiknya atau disebut ahli waris dari Lie Tjiek Kieng. Sebab pada dasarnya Penggugat tidak mempunyai wewenang dalam mendudukan dirinya sebagai Penggugat tanpa disertakan ahli waris yang lain, oleh karena ini Tergugat merasa yakin bahwa gugatan Penggugat ditolak dan/atau setidaknya tidak dapat diterima.

Di samping itu Tergugat juga menambahkan dalam pokok perkaranya dengan menyatakan bahwa Tergugat sebenarnya sudah memenuhi kewajiban sewa sebesar Rp 180.000.000 (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah) yang mana terjadi kelebihan pembayaran sebesar Rp 20.000.000 (Dua Puluh Juta Rupiah). Hal ini terjadi karena sistem pembayaran dilakukan secara bertahap dengan cara ditransfer masuk ke nomor rekening Penggugat dan dilakukan oleh dua orang yang berbeda tanpa adanya koordinasi/konfirmasi antara satu dengan lainnya sehingga terjadi *double* pembayaran. Hal ini juga dibuktikan oleh Tergugat dengan segala bukti transfer tercatat juga tanggal transfer dan jumlah uang yang ditransfer.

Salah satu poin utama dalam pertimbangan hukum adalah *legal standing* atau kedudukan hukum Penggugat. Dalam perkara ini, objek sewa menyewa berupa tanah dan bangunan diduga merupakan harta warisan dari pihak bernama Lie Tjiek Kieng. Dalam hukum waris perdata, apabila suatu objek merupakan bagian dari harta warisan, maka segala bentuk tindakan hukum terhadap objek tersebut, termasuk sewa menyewa dan penarikan hak atasnya, harus dilakukan bersama-sama oleh seluruh ahli waris atau paling tidak dengan persetujuan mereka. Dalam hal ini, Tergugat mengemukakan bahwa Penggugat bertindak sendiri tanpa menyertakan saudara-saudaranya atau ahli waris lainnya dari pewaris yang dimaksud. Ketidakterlibatan pihak-pihak yang seharusnya turut hadir dalam gugatan inilah yang menjadi dasar dikabulkannya eksepsi *Plurium Litis Consorsium*, yaitu eksepsi mengenai kurang pihak dalam suatu perkara. Dalam praktik hukum acara perdata, eksepsi ini termasuk dalam kategori eksepsi yang bersifat absolut, yang berarti apabila

terbukti, maka majelis hakim wajib menyatakan gugatan tidak dapat diterima tanpa perlu melanjutkan pada pokok perkara. Maka dari itu, tindakan hakim menyatakan gugatan *Niet Ontvankelijke Verklaard* adalah sah secara hukum dan sesuai dengan asas hukum acara yang menjunjung kelengkapan formil gugatan.

Selain dari aspek formil, analisis hukum terhadap aspek materil dalam perkara ini juga menarik untuk di bahas. Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah wanprestasi karena tidak membayar sisa uang sewa sebesar Rp 40.000.000 (Empat Puluh Juta Rupiah). Namun, Tergugat justru membalikkan tuduhan tersebut dengan menyatakan bahwa telah terjadi kelebihan pembayaran sebesar Rp 20.000.000 (Dua Puluh Juta Rupiah), yang didasarkan pada bukti transfer ke rekening Penggugat. Menariknya, pembayaran tersebut dilakukan oleh dua pihak berbeda tanpa koordinasi, yang menyebabkan terjadinya *double* transfer. Dalam perspektif hukum perdata, prinsip yang berlaku adalah bahwa pihak yang mendalilkan adanya wanprestasi memiliki beban untuk membuktikannya. Apabila Penggugat tidak mampu membuktikan secara konkret bahwa Tergugat benar-benar menunggak, apalagi Tergugat telah menunjukkan bukti transfer yang kuat, maka dalil wanprestasi menjadi lemah di hadapan hukum. Hal ini juga menyangkut prinsip pembuktian positif, di mana setiap klaim dalam gugatan harus disertai bukti yang cukup. Dalam perkara ini, tidak terlihat adanya rincian atau uraian konkret dari Penggugat mengenai waktu pembayaran, bukti kekurangan yang belum diselesaikan, atau bahkan bantahan atas bukti kelebihan bayar yang diajukan oleh Tergugat. Maka, secara yuridis, dalil wanprestasi kehilangan bobot argumentatifnya, dan semakin memperkuat posisi Tergugat dalam persidangan.

Selanjutnya, dalam eksepsinya, Tergugat juga menyinggung ketidakhadiran notaris saat pelaksanaan perjanjian sewa menyewa, meskipun akta tersebut ditandatangani di hadapan notaris. Argumen ini, meskipun kurang relevan terhadap sah atau tidaknya akta, menunjukkan upaya Tergugat dalam menggugat validitas formal dari perjanjian. Akan tetapi, dalam praktik hukum, selama akta dibuat di hadapan notaris dan sesuai ketentuan formil pembuatan akta otentik, maka akta tersebut tetap sah dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Oleh karena itu, argumen ini sebenarnya kurang kuat untuk membatalkan isi perjanjian, meskipun tetap bisa dipertimbangkan sebagai indikasi adanya potensi kekeliruan dalam prosedur awal perjanjian.

Oleh karena itu dengan adanya gugatan dan eksepsi yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat di Pengadilan Tinggi Semarang, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Kamis, 3 Desember 2020 memutuskan permohonan banding yang diajukan Pemanding / Penggugat tidak dapat diterima. Hal ini juga diteruskan dengan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua Tingkat peradilan dengan jumlah Rp 150.000. Sebenarnya kunci kemenangan Tergugat adalah masalah kurang pihak (*Plurium Litis Consorsium*), yang merupakan cacat formil krusial. Permasalahan tersebut menggugurkan seluruh struktur gugatan sebelum substansi diperiksa. Maka, putusan *Niet Ontvankelijke Verklaard* bukanlah kemenangan substansial bagi Tergugat dalam hal materi perjanjian, melainkan kemenangan atas ketidaksempurnaan formil gugatan lawan. Hal ini membuka ruang bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan ulang, dengan terlebih dahulu melengkapi pihak-pihak yang seharusnya turut menjadi Penggugat atau turut digugat.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 460/PDT/2020/PT SMG, dapat disimpulkan bahwa sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tidak semata-mata dinilai dari adanya tuduhan ingkar janji, tetapi sangat bergantung pada kekuatan alat bukti dan ketepatan formalitas gugatan. Dalam perkara ini, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat tidak membayar sisa uang sewa sebesar Rp 40.000.000 (Empat Puluh Juta Rupiah) namun Tergugat berhasil membuktikan telah membayar lebih dari jumlah yang diperjanjikan, yakni Rp 180.000.000 (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah) dari total kewajiban sebesar Rp 160.000.000 (Seratus Enam Puluh Juta Rupiah).

Namun yang menjadi poin krusial adalah eksepsi *Plurium Litis Consorsium* yang diajukan oleh Tergugat. Eksepsi ini menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki legal standing penuh karena tidak menyertakan ahli waris lainnya dalam gugatan, padahal objek sewa menyewa merupakan bagian dari harta warisan. Majelis Hakim mengabulkan eksepsi ini dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*). Hal ini menunjukkan bahwa aspek formil dalam hukum acara perdata sangat menentukan

kelangsungan proses substansi. Selain itu, penerapan asas *Obscuur Libel* juga menjadi perhatian dalam perkara ini, di mana isi gugatan dinilai kabur karena kurang jelas dalam merinci dasar klaim wanprestasi. Oleh karena itu, beban pembuktian dan kejelasan isi gugatan menjadi faktor penentu keberhasilan sebuah perkara perdata.

Oleh karena itu melalui putusan ini memberikan kita Pelajaran penting bahwa dalam sengketa perdata dalam memberikan kejelasan dokumentasi, *legal standing*, dan bukti kuat merupakan unsur kunci yang menegakkan keadilan.

REFERENSI

Buku

Anisah Siti. 2008. *Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitor Dalam Hukum Kepailitan di Indonesia*. Yogyakarta: Total Media

Satrio J. 2012. *Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*. Bandung: Citra Aditya Bakti

Simanjuntak P .N.H. 2009. *Pokok- Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan

Simanjuntak P.N.H. 2023. *Hukum Perdata Indonesia, cetakan ke-8*. Jakarta: Kencana

Subekti R. dan Tjitrosuidio R. 2022. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Cetakan ke-41*. Jakarta: PT Balai Pustaka

Sunggono Bambang. 2016. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada

Dasar Hukum

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Putusan Nomor 460/PDT/2020/PT SMG

Jurnal

Anggraeny Isdian & Al-Fatih Sholahuddin. 2020. *Kata Sepakat Dalam Perjanjian Dan Relevansinya Sebagai Upaya Pencegahan Wanprestasi*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 5 (1)

Siregar Ihsan Hamdi Armoyuda dan Fitrianto Bambang. 2025. *Legal Protection For Creditors in Bankruptcy Processes Reviewed From Bankruptcy Law No. 37 Of 2004*. International Journal Of Synergy Law (IJSL), Vol. 1 (1)

Yaqin. 2019. *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Jual Beli Online Menurut Undang-Undang Informasi Dan Transaksi Elektronik,* Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum, Vol. 25 (6)