

**ASAS *EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*  
DALAM PEMBATALAN PERJANJIAN (Studi Putusan:  
No.804/Pdt.G/2022/PN DPS)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Kepada  
Universitas Pendidikan Ganesha  
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Dalam Menyelesaikan  
Program Sarjana Ilmu Hukum**



**OLEH :  
JOHANES MARULI BURJU  
NIM. 2214101076**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
JURUSAN HUKUM DAN KEWARGANEGARAAN  
FAKULTAS HUKUM DAN ILMU SOSIAL  
UNIVERSITAS PENDIDIKAN GANESHA  
SINGARAJA**

**2026**

# SKRIPSI

## DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS DAN MEMENUHI SYARAT-SYARAT UNTUK MENCAPAI GELAR SARJANA HUKUM

Menyetujui

|               |                                                                      |
|---------------|----------------------------------------------------------------------|
| Pembimbing I  | Dr. Komang Febrinayanti Dantes, S.H., M.Kn<br>NIP.198402092005012002 |
| Pembimbing II | Putu Riski Ananda Kusuma, S.H., M.H.<br>NIP.199711052024061001       |

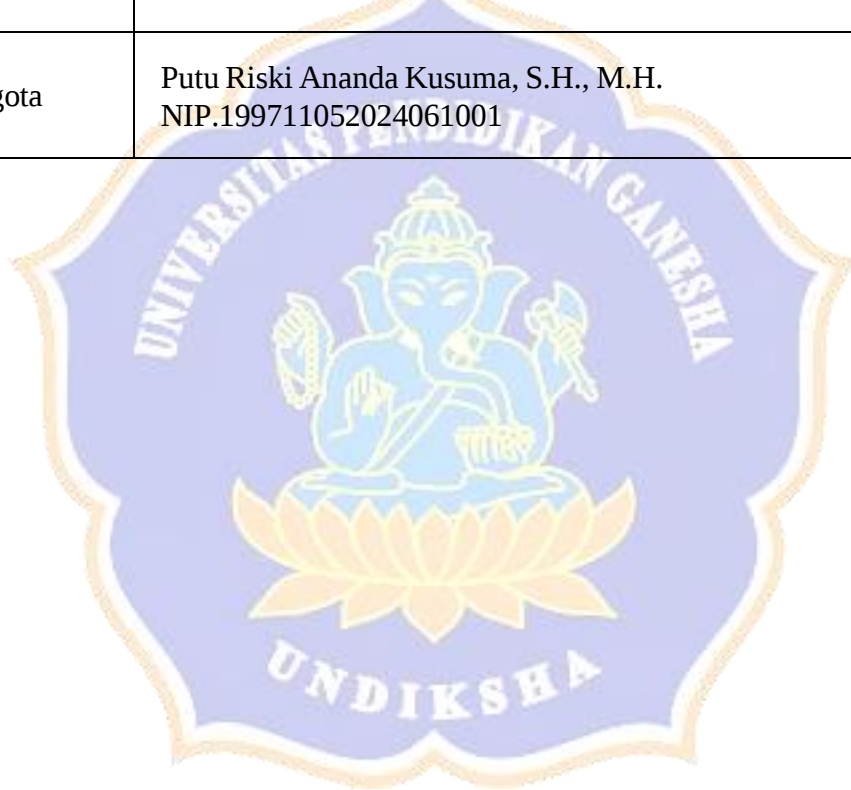


- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1 "Informasi Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah"
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSR - BSSN, validitas dokumen elektronik ini bisa dicek menggunakan aplikasi mobile VeryDS oleh BSR
- Cetakan dokumen ini merupakan salinan dari file dokumen bertandatangan elektronik yang keabsahannya dapat diakses melalui scan QRCode yang terdapat pada sertifikat ini.

Skripsi oleh Johanes Maruli Burju ini  
telah dipertahankan di depan dewan penguji  
Pada tanggal 03 Februari 2026

### Dewan Penguji

|         |                                                                     |
|---------|---------------------------------------------------------------------|
| Ketua   | Ni Komang Irma Adi Sukmaningsih, M.H.<br>NIP.199709022024062001     |
| Anggota | Dr. Komang Febrinayanti Dantes, S.H.,M.Kn<br>NIP.198402092005012002 |
| Anggota | Putu Riski Ananda Kusuma, S.H., M.H.<br>NIP.199711052024061001      |



- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1 "Informasi Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah"
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSR - BSSN, validitas dokumen elektronik ini bisa dicek menggunakan aplikasi mobile VeryDS oleh BSR
- Cetakan dokumen ini merupakan salinan dari file dokumen bertandatangan elektronik yang keabsahannya dapat diakses melalui scan QRCode yang terdapat pada sertifikat ini.

Diterima oleh Panitia Ujian Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial  
Universitas Pendidikan Ganesha  
guna memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum

**Menyetujui**

|                  |                                                                          |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Ketua Ujian      | Prof. Dr. Dewa Gede Sudika Mangku, S.H., LL.M.<br>NIP.198412272009121007 |
| Sekretaris Ujian | Dr. Komang Febrinayanti Dantes, S.H., M.Kn<br>NIP.198402092005012002     |

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial



Prof. Dr. I Nengah Suastika, S.Pd., M.Pd.

NIP.198007202006041001



- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1 "Informasi Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah"
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSR - BSSN, validitas dokumen elektronik ini bisa dicek menggunakan aplikasi mobile VeryDS oleh BSR
- Cetakan dokumen ini merupakan salinan dari file dokumen bertandatangan elektronik yang keabsahannya dapat diakses melalui scan QRCode yang terdapat pada sertifikat ini.

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Nama : Johanes Maruli Burju  
Tempat, Tanggal Lahir : Jakarta, 10 Maret 2003  
NIM : 2214101076  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum dan Ilmu Sosial

Dengan ini, saya menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “***Asas Exceptio Non Adimpleti Contractus Dalam Pembatalan Perjanjian (Studi Putusan: No.804/Pdt.G/2022/PN. DPS)***” beserta keseluruhan isinya memang benar-benar merupakan hasil dari karya sendiri dengan tidak melakukan penjiplakan ataupun pengutipan dengan cara yang bertentangan dengan etika keilmuan yang berlaku. Maka dengan pernyataan ini, saya siap menanggung segala resiko yang ada ataupun sanksi yang diberatkan kepada saya bilamana ditemukan adanya sebuah pelanggaran terhadap etika keilmuan yang berlaku dalam skripsi ini ataupun terhadap klaim yang diajukan terhadap keaslian skripsi saya ini.

Singaraja, 13 Februari 2026

Yang Membuat Pernyataan



Johanes Maruli Burju

NIM. 2214101076

## PRAKATA

Puji syukur dipanjatkan dihadapan Tuhan Yesus Kristus karena atas berkat dan kasihnya, dapat diselesaikannya skripsi yang berjudul “Asas *Exceptio Non Adimpleti Contractus* Dalam Pembatalan Perjanjian (Studi Putusan: No.804/Pdt.G/2022/Pn Dps)”.

Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan studi untuk memperoleh gelar kesarjanaan dalam bidang ilmu hukum di Universitas Pendidikan Ganesha. Proses penyusunan skripsi initalah luput dari berbagai rintangan, hambatan, tantangan, dan permasalahan yang di hadapi. Tetapi, berkat kasih karunia bimbingan Tuhan Yesus Kristus serta berkat kerjasama, dorongan, arahan, bantuan, saran, dan kritik yang bersifat konstruktif dari berbagai pihak sehingga skripsi ini dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, sebagai rasa syukur dan hormat melalui kesempatan ini disampaikan ucapan terima kasih serta penghargaan yang setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. I Wayan Lasmawan, M.Pd., selaku Rektor Universitas Pendidikan Ganesha beserta stafnya yang telah memberikan motivasi dan fasilitas sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan melaksanakan penelitian inisesuai dengan rencana penulis.
2. Bapak Prof. Dr. I Nengah Suastika, S.Pd., M.Pd., selaku Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial Universitas Pendidikan Ganesha atas fasilitas yang diberikan sehingga penulis bisa menyelesaikan studi sesuai dengan rencana penulis.
3. Bapak Dr. Made Sugi Hartono, S.H., M.H., selaku Ketua Jurusan di Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial Universitas Pendidikan Ganesha yang sudah memberikan dukungan, bimbingan, arahan, motivasi, semangat, masukan dan saran kepada penulis sehingga penelitian ini selesai tepat pada waktunya, terima kasih atas segala ilmu yang telah diberikan selama ini.
4. Ibu Dr. Komang Febrinayanti Dantes, S.H., M.Kn. selaku Koordinator Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pendidikan Ganesha sekaligus sebagai Dosen Pembimbing I penulis yang telah telah banyak membantu dan memberikan dorongan kepada penulis dalam menjalani perkuliahan di Universitas Pendidikan Ganesha

5. Bapak Putu Riski Ananda Kusuma, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II penulis melalui bimbingan dan motivasi yang diberikan, penulis mendapatkan banyak perspektif baru yang sangat membantu kelancaran penelitian ini hingga selesai sesuai target waktu yang ditetapkan.
6. Ibu Ni Komang Irma Adi Sukmaningsih, M.H., selaku Dosen Penguji Proposal dan Skripsi atas motivasi serta dukungan yang diberikan terhadap penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen Prodi Ilmu Hukum yang telah memberikan dukungan serta motivasi kepada penulis.
8. Staff Pegawai Tata Usaha yang membantu penulis dalam pengurusan segala administrasi penulisan skripsi sampai terselesainya skripsi ini.
9. Bapak Dr. Muhammad Wiman Wibisana, S.H., M.H. selaku Dosen yang telah bersedia membagikan pengalaman dan pengetahuannya serta memberi masukan berharga terhadap penelitian penulis. Segala ilmu yang telah Bapak berikan menjadi kontribusi penting dalam kesempurnaan penulisan skripsi ini.
10. Kepada Staf ABC LAW terima kasih atas dedikasi mereka dalam membimbing penulis. Di tengah kesibukan menangani berbagai perkara, Para Staf tetap berkenan meluangkan waktu untuk mentransfer ilmu hukum yang aplikatif serta membantu penulis dalam memahami realita praktik hukum di lapangan. Kontribusi dan dukungan yang diberikan telah menjadi energi luar biasa bagi penulis untuk menuntaskan penelitian ini.
11. Kepada Kedua Orang Tua Penulis Ramelan Sitompul dan Rumondang Simanjuntak Terima kasih telah menjadi alasan bagi penulis untuk terus berjuang. Setiap lembar dalam skripsi ini adalah bukti dari doa-doa yang kalian langitkan. Semoga keberhasilan kecil ini dapat menjadi setitik kebahagiaan dan kebanggaan bagi Bapak dan Ibu yang telah memberikan segalanya bagi masa depan penulis.
12. Kepada Kakak dan Abang Penulis Ega Gamalia Sitompul dan Leon Ivander terima kasih telah menjadi sosok yang selalu berdiri di garis depan dalam memberikan dukungan dan doa bagi penulis. Kehadiran kalian adalah sandaran yang kokoh di tengah perjuangan menyelesaikan penelitian ini,

dan pencapaian ini merupakan persembahan kecil atas kasih sayang luar biasa yang kalian berikan.

13. Penulis mengucapkan Terima Kasih Kepada teman-teman seperjuangan selama magang di ABC LAW atas dukungan moral dan bantuan teknis yang diberikan selama ini. Terima kasih telah menjadi teman diskusi yang baik dan selalu memberikan energi positif sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini tepat pada waktunya.
14. Kepada teman-teman mahasiswa asal Sumatra Utara di Singaraja yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu terimakasih atas segala bentuk dukungan dan semangat yang diberikan selama proses perkuliahan hingga selesainya tugas akhir ini. Kebersamaan dalam suka maupun duka di tanah perantauan telah memberikan warna dan inspirasi tersendiri bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dengan penuh dedikasi.
15. Kepada teman-teman kost pemuda bingung Terima kasih telah menjadi teman diskusi yang baik dan selalu memberikan energi positif.
16. Kepada teman-teman kelas saya kelas C atas semangat kekeluargaan yang luar biasa. Terima kasih telah menjadi lingkungan yang suportif dan inspiratif
17. Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu dalam penyusunan tugas akhir ini. Penulis memohon maaf atas segala kesalahan dan kekurangan yang terdapat dalam naskah ini.

Semoga Semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya atas segala ketulusan serta bantuan yang telah diberikan oleh seluruh pihak dalam penyelesaian skripsi ini. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa naskah ini masih jauh dari kesempurnaan. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan sumbangsih nyata bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bermanfaat bagi pembaca dan perkembangan ilmu pengetahuan.

Singaraja, 1 Januari 2026

Penulis

## DAFTAR ISI

|                                                                                                   | HALAMAN   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PRAKATA.....</b>                                                                               | <b>i</b>  |
| <b>ABSTRAK .....</b>                                                                              | <b>iv</b> |
| <b>ABSTRACT .....</b>                                                                             | <b>v</b>  |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>                                                                            | <b>vi</b> |
| <br>                                                                                              |           |
| <b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>                                                                     | <b>1</b>  |
| 1.1. Latar Belakang .....                                                                         | 1         |
| 1.2. Identifikasi Masalah .....                                                                   | 16        |
| 1.3. Pembatasan Masalah .....                                                                     | 16        |
| 1.4. Rumusan Masalah .....                                                                        | 17        |
| 1.5. Tujuan Penelitian.....                                                                       | 17        |
| 1.5.1 Tujuan Umum.....                                                                            | 17        |
| 1.5.2 Tujuan Khusus .....                                                                         | 18        |
| 1.6. Manfaat Penelitian.....                                                                      | 18        |
| 1.6.1. Manfaat Teoritis.....                                                                      | 18        |
| 1.6.2. Manfaat Praktis .....                                                                      | 19        |
| <br>                                                                                              |           |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>                                                               | <b>22</b> |
| 2.1. Tinjauan Mengenai Pengertian Perjanjian .....                                                | 22        |
| 2.2. Tinjauan Mengenai Perjanjian Sewa-Menyewa.....                                               | 25        |
| 2.2.1. Unsur dan Karakteristik Sewa-Menyewa .....                                                 | 27        |
| 2.2.2. Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa .....                                   | 28        |
| 2.2.3. Sewa-Menyewa Sebagai Konteks Pengujian Asas <i>Exceptio Non Adimpleti Contractus</i> ..... | 29        |
| 2.2.4. Relevansi Praktis dalam Kasus Perdata .....                                                | 30        |
| 2.3. Tinjauan Mengenai Wanprestasi .....                                                          | 31        |
| 2.3.1. Pengertian dan Bentuk-bentuk Wanprestasi .....                                             | 31        |
| 2.3.2. Hubungan Wanprestasi dengan Perikatan Timbal Balik .....                                   | 33        |
| 2.3.3. Relevansi Wanprestasi dalam Penyelsaian Sengketa Perjanjian .....                          | 34        |
| 2.4. Tinjauan Mengenai Ganti Rugi Akibat Wanprestasi .....                                        | 34        |
| 2.4.1. Dasar Hukum dan Syarat Ganti Rugi .....                                                    | 35        |

|                                                                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.4.2. Jenis- Jenis Ganti Rugi .....                                                                                                    | 36        |
| 2.4.3. Ganti Rugi dalam Hubungan Timbal Balik dan Prinsip Keadilan....                                                                  | 37        |
| 2.4.4. Ganti Rugi dalam Konteks Transaksi Elektronik dan Modern.....                                                                    | 38        |
| 2.5. Tinjauan Mengenai Asas <i>Exceptio Non Adimpleti Contractus</i> Dalam Pembatalan Perjanjian .....                                  | 39        |
| 2.5.1. Implikasi Yuridis dalam Pembuktian Di Pengadilan.....                                                                            | 40        |
| 2.5.2. Relevansi Asas dalam Putusan No.804/Pdt.G/2022/PN.DPS.....                                                                       | 42        |
| 2.5.3. Asas <i>Exceptio Non Adimpleti Contractus</i> Sebagai Refleksi Prinsip Keadilan Kontraktual .....                                | 42        |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>                                                                                                  | <b>45</b> |
| 3.1. Jenis Penelitian .....                                                                                                             | 45        |
| 3.2. Jenis Pendekatan .....                                                                                                             | 45        |
| 3.3. Sumber Bahan Hukum .....                                                                                                           | 47        |
| 3.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....                                                                                               | 48        |
| 3.5. Teknik Analisis Bahan Hukum .....                                                                                                  | 48        |
| <b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>                                                                                                 | <b>50</b> |
| 4.1. Dampak Asas <i>Exceptio Non Adimpleti Contractus</i> Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Putusan No.804/Pdt.G/2022/PN.DPS.....           | 50        |
| 4.1.1. Keberlakuan Asas <i>Exceptio Non Adimpleti Contractus</i> di Belanda .53                                                         |           |
| 4.1.2. Analisis Perjanjian dan Wanprestasi Timbal Balik dalam putusan No.804/Pdt.G/2022/PN.DPS.....                                     | 60        |
| 4.1.3. Analisis Penggunaan Asas <i>Exceptio Non Adimpleti Contractus</i> Dalam Pembatalan dan Ganti Rugi Oleh Pihak Yang Dirugikan..... | 87        |
| 4.2. Persepektif Asas <i>Exceptio Non Adimpleti Contractus</i> Oleh Hakim Dalam Putusan No.804/Pdt.G/2022/PN.DPS .....                  | 92        |
| 4.2.1. Analisis Pertimbangan Hakim Terkait Kewajiban Timbal Balik dalam Putusan Perkara No.804/Pdt.G/2022/PN.DPS.....                   | 97        |
| 4.2.2. Tinjauan Terhadap Kekosongan Norma Dan Penerapan Asas <i>Exceptio Non Adimpleti Contractus</i> Dalam Putusan .....               | 100       |
| 4.2.3. Implikasi Terhadap Kepastian Hukum dan Keadilan Kontraktual .103                                                                 |           |

|                                                                                                 |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4.2.4. Urgensi Penerapan Asas <i>Exceptio Non Adimpleti Contractus</i> ke dalam KUHPerdata..... | 106        |
| <b>BAB V PENUTUP .....</b>                                                                      | <b>114</b> |
| 5.1. Kesimpulan.....                                                                            | 114        |
| 5.2. Saran.....                                                                                 | 115        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>                                                                     | <b>118</b> |
| <b>LAMPIRAN .....</b>                                                                           | <b>128</b> |

