

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sebagai bagian dari makhluk hidup dalam masyarakat dan subjek hukum, manusia pada dasarnya memerlukan orang lain agar dapat beroperasi dalam atau patuh pada sistem hukum yang ada. Mengingat bahwa manusia tidak dapat hidup sendiri dan saling bergantung untuk memenuhi kebutuhan serta kepentingan, hal ini sejalan dengan konsep bahwa manusia adalah makhluk sosial. Dalam keadaan seperti itu, individu akan mencapai kesepakatan (Wardani dkk, 2022:61). Di mana, kelompok yang menganggap keragaman sebagai hal yang membanggakan dan harus dijaga, tetap berpegang pada prinsip bahwa keberagaman yaitu bentuk persatuan (Afandi&Munif, 2018:5).

Keterikatan manusia dan hukum tidak dapat dipisahkan, terutama dalam hal perikatan, karena dalam praktiknya hampir seluruh kegiatan hukum melibatkan hubungan timbal balik, baik terhadap subjek hukum lain maupun terhadap objek hukum berupa aset atau kekayaan. Perjanjian merupakan bagian dari perikatan. Secara umum, sebuah tindakan hukum yang mengikat individu dalam masyarakat dinamakan kontrak. Untuk saling mengikat diri, hal ini menunjukkan bahwa kontrak tersebut muncul setelah adanya kesepakatan (Miru&Pati, 2020:5) Maka, dalam setiap perikatan selalu terkandung tiga elemen utama, yaitu: manusia atau subjek hukum, harta atau kekayaan, dan sistem hukum yang mengaturnya.

Manusia tidak dapat menjalankannya secara sendiri, melainkan perlu kerjasama atau dukungan dari orang lain. Oleh karena itu, dibutuhkan suatu

sistem hukum yang dapat memberikan suatu perlindungan, kepastian, dan keadilan dalam hubungan bisnis tersebut. Sistem hukum itu berupa perjanjian, yang merupakan persetujuan dari dua belah pihak atau lebih untuk menghasilkan suatu konsekuensi hukum. Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara, "Perjanjian adalah tindakan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada satu orang lain atau lebih". Di mana dalam konteks hukum, terbentuknya sebuah perjanjian, isi dari perjanjian didefinisikan sebagai pernyataan yang jelas dinyatakan oleh kedua belah pihak dalam suatu perjanjian (Praba, dkk, 2020:136).

Ketika terdapat salah satu dari pihak tidak berhasil melaksanakan kewajibannya secara benar atau sesuai dengan perjanjian, pelaksanaan perjanjian seringkali mengalami berbagai hambatan. Dalam kondisi semacam ini, muncul pertanyaan mengenai bagaimana posisi pihak lain yang dirugikan apakah ia tetap wajib memenuhi prestasinya, atau dapat menolak melaksanakannya sampai pihak lawan memenuhi kewajibannya terlebih dahulu. Untuk menjawab persoalan tersebut, hukum perdata mengenal suatu asas yang memberikan perlindungan bagi pihak yang beritikad baik, yaitu Asas *exceptio non adimpleti contractus* merupakan prinsip penting dalam hukum perdata yang memberikan perlindungan terhadap pihak yang telah memenuhi atau bersedia memenuhi kewajibannya dalam suatu perjanjian timbal balik (*bilateral contract*).

Asas ini merupakan warisan hukum Romawi yang menjadi dasar bagi sistem hukum sipil, dikenal luas sebagai sistem hukum Eropa kontinental, yang memiliki latar belakang sejarah yang kompleks dan mendalam. Sejak zaman

Kekaisaran Romawi, hukum telah berfungsi sebagai sarana penting dalam mengatur masyarakat, dan peran hakim dalam sistem ini telah mengalami perubahan seiring waktu (Nabila, dkk, 2023:3). Negara yang signifikan dalam konteks ini adalah Indonesia. Secara sederhana, asas ini berisi terkait penolakan yang terjadi dalam perjanjian timbal balik oleh suatu pihak. Apabila terdapat salah satu dari pihak berfikir pihak lainnya tidak memenuhi hak dan kewajiban sesuai kesepakatan, mereka berhak mengajukan tuntutan pelanggaran kontrak ke pengadilan (Satrio, 2001: 24). Pernyataan ini juga didukung oleh pernyataan Asser-Rutten yang menjelaskan bahwa *exceptio non adimpleti contractus* dapat diajukan karena kedua pihak telah berjanji untuk menjalankan kewajiban yang saling terkait dalam kontrak timbal balik.

Dalam sewa- menyewa, apabila pihak penyewa ingin menyewa sebuah rumah ataupun penjual juga telah sepakat dengan harga sewa menyewa. Harga yang disetujui menetapkan kondisi-kondisi dalam kontrak pembelian. Ini berarti tanggung jawab untuk mengirimkan barang berkaitan langsung dengan kewajiban untuk membayar harga jual. Oleh karena itu, adalah suatu tindakan yang tidak sesuai jika suatu pihak meminta pihak lainnya memenuhi tanggung jawabnya tetapi menolak untuk memenuhi tanggung jawabnya sendiri (Budiono, 2010:204). Asas ini menyatakan bahwa suatu pihak dalam suatu perjanjian dapat menahan pelaksanaan suatu kewajiban yang timbul darinya selama pihak lainnya belum melaksanakan kewajiban *sinlagmatik* berasal dari kata Yunani *συνάλλαγμα*, yang pada zaman dahulu memiliki arti kontrak yang dimana satu kewajiban merupakan pertukaran bagi kewajiban lainnya. Asas *exceptio non adimpleti contractus* di adopsi dalam sistem hukum Belanda saat

ini telah dimodernisasi melalui kodifikasi dalam *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (NBW). Berdasarkan Pasal 6:262 BW Belanda, pada suatu kontrak timbal balik (*wederkerige overeenkomst*), satu pihak memiliki kewenangan hukum untuk menanggguhkan atau menunda (*opschorten*) pemenuhan prestasinya apabila pihak lawan gagal memenuhi kewajiban yang menjadi bagiannya (Hartkamp, 1992). Dengan demikian, asas ini diperkanankan oleh Perjanjian jual beli yang secara alami melakukan timbal balik, dalam hal ini diterapkan asas *exceptio non adimpleti contractus* (Umar, 2020:45).

Asas ini juga tampak jelas penerapannya dalam berbagai bentuk perjanjian timbal balik. Asas ini juga tampak jelas penerapannya dalam berbagai bentuk perjanjian timbal balik. Dalam perjanjian seperti jual beli cara lain untuk memandang pencapaian adalah sebagai sesuatu yang dibalas, dijanjikan, atau disediakan (Subhan, 2008:89). Misalnya dalam hal penyewaan atau konstruksi, tanggung jawab setiap pihak berhubungan satu sama lain. Baik pihak yang menyewakan maupun pihak yang menyewa perlu memahami hak dan kewajiban mereka berdasarkan kesepakatan sewa. Mereka juga wajib menjalankan ketentuan yang ada dalam perjanjian dengan mempertimbangkan larangan yang ada di dalamnya serta apa yang telah disetujui dengan niat baik, supaya tidak menimbulkan sengketa yang bisa merugikan suatu pihak (Pepah, dkk, 2020:34). Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2721 K/Pdt/2005, yang menyatakan bahwa dalam perjanjian timbal balik, syarat bagi pelaksanaan kewajiban pihak lainnya adalah pelaksanaan kewajiban satu pihak. Dengan demikian asas *exceptio non adimpleti contractus* tidak hanya diterapkan secara teori, tetapi juga telah digunakan secara praktis

sebagai dasar pembelaan terhadap gugatan wanprestasi, khususnya ketika penggugat sendiri belum melaksanakan kewajibannya. Penerapan asas ini mencerminkan upaya hukum untuk menjaga kesetaraan serta keadilan kontraktual antar pihak agar tidak ada yang merasa dirugikan secara sepihak.

Asas Exceptio Non Adimpleti Contractus dalam sistem hukum perdata, penting untuk meninjau bagaimana perkembangan historis hubungan timbal balik dalam perjanjian mengalami perubahan dari masa ke masa. Pada fase awal perkembangan hukum kontrak, prinsip bahwa tanggung jawab masing-masing pihak bersifat terpisah dan independen juga diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Hal ini berakibat bahwa pelanggaran dalam perjanjian timbal balik meliputi kewajiban untuk mengganti kerugian yang dialami oleh kreditur. Di samping itu, pelanggaran perjanjian dapat memicu sengketa hukum yang dapat berakhir pada keputusan oleh pengadilan untuk menegakkan hak dan kewajiban yang telah dilanggar, serta konsekuensi hukum lainnya seperti pembatalan perjanjian atau selesainya hubungan hukum antar pihak yang terkait (Hertanto&Djajaputra, 2024:10371). Karena terjadinya kelalaian yang disebabkan oleh suatu pihak dapat menimbulkan ketimpangan antara hak dan kewajiban beberapa pihak. Seiring berkembangnya ilmu hukum, pandangan lama tersebut mulai ditinggalkan, dan muncul konstruksi hukum baru yang lebih menekankan pada asas keseimbangan. Konstruksi hukum tersebut memberikan hak kepada pihak yang tergugat untuk mempertahankan diri dengan menunjukkan bahwa penggugat sesungguhnya telah melakukan pelanggaran terhadap perjanjian sebelumnya. (Fuady, 2007:127).

Asas *exceptio non adimpleti contractus* memiliki sejumlah fungsi penting tujuannya adalah untuk menciptakan kesepakatan kontrak yang seimbang antara para pelaku bisnis yang mewakili usaha kolaborasi yang memberi manfaat bagi kedua belah pihak (Ekaputra&Zubaedah, 2024:952). Prinsip ini memungkinkan suatu pihak yang terlibat perjanjian saling menguntungkan untuk tidak menjalankan kewajibannya jika pihak lainnya juga tidak atau belum melaksanakan kewajiban sebelumnya. Dengan demikian, pihak yang telah atau bersedia memenuhi kewajibannya tidak akan dirugikan oleh ketidakpatuhan pihak lawan Sebagai metode yang menguntungkan kedua belah pihak yang menunjukkan interaksi saling menguntungkan, tujuan utamanya adalah untuk menciptakan hubungan kontrak yang adil antara para pelaku bisnis. Asas ini berperan sebagai mekanisme pembelaan yang sah secara hukum dalam sengketa kontrak, terutama apabila pihak yang wanprestasi mencoba menuntut pihak lainnya. Pihak yang patuh dapat menggunakan asas ini untuk menolak tuntutan tersebut dengan dasar bahwa tidak ada kewajiban hukum untuk melaksanakan prestasi sebelum pihak lawan terlebih dahulu memenuhi kewajibannya.

Dalam praktik hukum, Asas *exceptio non adimpleti contractus* Biasanya diterapkan dalam situasi kegagalan untuk memenuhi kewajiban, khususnya dalam perjanjian bisnis dan dagang yang bersifat saling menguntungkan. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2721 K/Pdt/2005, Mahkamah mengakui bahwa pelaksanaan kewajiban suatu pihak dapat ditangguhkan sampai pihak lawan memenuhi prestasinya terlebih dahulu, sesuai dengan prinsip asas ini. dalam pemahaman yang memerlukan

pembaruan yang komprehensif dan terintegrasi (Wijaya&Faslah, 2025:2443). Perubahan yang terjadi dengan cepat telah mengubah cara pandang dalam hukum kontrak, terutama dalam aspek globalisasi dan teknologi. Perubahan dalam masyarakat saat ini, seperti penerapan metode bisnis yang baru dan perubahan dalam norma sosial, telah menyulitkan untuk menilai dan memahami sejauh mana prinsip itikad baik diterapkan. (Winarni, 2015).

Asas ini menjaga integritas dan kepercayaan dalam hubungan bisnis, terutama dalam transaksi yang bernilai besar dan berisiko tinggi. Prinsip ini memiliki kesesuaian dengan Pasal 1266 KUH Perdata, yang menyatakan jika suatu perjanjian yang disepakati dapat dibatalkan melalui permohonan kepada hakim jika suatu pihak tidak melaksanakan tanggung jawabnya, dan pihak lainnya tidak diharuskan melaksanakan kewajibannya yang telah disepakati. Dengan demikian, Pihak yang telah atau bersedia memenuhi kewajibannya tidak akan dirugikan oleh ketidakpatuhan pihak lawan, dan asas ini menciptakan keadilan dalam hubungan kontraktual (Sinaga, 2015:10). Asas ini berperan sebagai mekanisme pembelaan yang sah secara hukum dalam sengketa kontrak, terutama apabila pihak yang wanprestasi mencoba menuntut pihak lainnya. Pihak yang patuh dapat menggunakan asas ini untuk menolak tuntutan tersebut dengan dasar bahwa tidak ada kewajiban hukum untuk melaksanakan prestasi sebelum pihak lawan menyelesaikan kewajiban mereka terlebih dahulu.

Asas *exceptio non adimpleti contractus* sering diterapkan dalam kondisi standar, khususnya dalam kesepakatan bisnis komersial dan saling pengertian. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2721 K/Pdt/2005,

Mahkamah mengakui bahwa pelaksanaan kewajiban suatu pihak dapat ditangguhkan sampai pihak lawan memenuhi prestasinya terlebih dahulu, sesuai dengan prinsip asas ini. dalam penelitiannya, asas ini memiliki relevansi yang sangat kuat dalam konteks hukum modern karena kompleksitas perjanjian bisnis semakin meningkat, sehingga perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik menjadi semakin penting.

Pada asas ini menjaga integritas dan kepercayaan dalam hubungan bisnis, terutama dalam transaksi yang bernilai besar dan berisiko tinggi. Pernyataan ini sesuai dengan hukum negara yaitu pada Pasal 1266 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menjelaskan bahwa jika terdapat suatu pihak yang tidak memenuhi kewajiban kontrak, pengadilan dapat diminta untuk mengurungkan kontrak tersebut. Sama halnya, jika Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) digunakan sebagai acuan. (Dantes, dkk, 2025:11258) Prinsip *exceptio non adimpleti contractus* memberikan kepastian hukum, menjaga keseimbangan hak & kewajiban, beserta menjamin keadilan semua pihak yang mematuhi ketentuan dalam perjanjian. Secara keseluruhan, konsep ini sangat penting dalam bidang hukum perdata dan tetap relevan dalam transaksi bisnis masa kini. Penerapannya mengindikasikan bahwa sistem hukum bukan hanya sekadar kumpulan peraturan, namun juga memiliki respon yang baik terhadap perlindungan pihak yang mematuhi hukum dalam dinamika hubungan kontraktual (Maula, dkk, 2024:12).

Asas exceptio non adimpleti contractus merupakan prinsip hukum perdata Indonesia berasal pada asas keseimbangan timbal balik dalam

perikatan. Asas ini secara substansial terdapat dalam Pasal 1267 KUH Perdata, yang menjelaskan bahwa jika terdapat suatu pihak pada kontrak yang tidak memenuhi tanggung jawabnya, pihak lainnya dapat meminta agar kontrak dipenuhi, dibatalkan, serta mendapatkan kompensasi. Dalam praktik, hal ini memberikan hak kepada pihak yang telah memenuhi atau siap memenuhi tanggung jawabnya untuk menunda pelaksanaan kewajibannya sendiri sampai pihak lainnya menyelesaikan kewajiban sebelumnya (Mertokusumo, 2010:65). Dengan demikian, Asas ini memiliki peran sebagai mekanisme perlindungan hukum yang dapat mencegah eksploitasi kontraktual, yakni agar tidak terjadi keadaan di mana satu pihak mendapatkan keuntungan dari ketidakpatuhan yang dilakukannya sendiri. Penerapan menjadi bentuk konkret dari penerapan prinsip ini karena dapat meminimalisasi multitafsir dan memberikan dasar hukum yang kuat ketika terjadi sengketa. Selain itu, asas keseimbangan juga tidak hanya berkaitan dengan isi kontrak semata, tetapi mencakup proses pembentukan dan pelaksanaan yang mengedepankan keadilan, itikad baik, serta kesetaraan posisi (Sahara&Martinelli, 2025:9).

Asas ini memiliki relevansi yang tinggi dalam konteks pembatalan kontrak. Apabila terjadi kerugian baik material ataupun non-material akibat kegagalan suatu pihak untuk menjalankan kewajibannya yang penting, pihak yang mengalami kerugian memiliki hak untuk tidak melaksanakan kewajibannya dan juga Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jelas memberikan hak bagi suatu pihak untuk meminta kepada pengadilan agar kontrak dibatalkan jika pihak lainnya tidak memenuhi kewajibannya (Silalahi, 2020). Ini berfungsi sebagai sarana untuk menegakkan

keadilan serta melindungi hak-hak individu yang mengalami kerugian dengan sendirinya. Asas *exceptio non adimpleti contractus* juga memberikan dorongan, berdasarkan pemahaman gramatikal, bahwa prinsip hukum yang konkret mengenai itikad baik hanya berlaku dalam tahap pelaksanaan kontrak. (Harisa, 2018:266). adanya hak untuk menahan prestasi, pihak yang taat hukum merasa terlindungi dan aman dari risiko kerugian yang ditimbulkan oleh ketidakpatuhan pihak lain (Nasution, 2020:52).

Dalam konteks bisnis yang kompleks dan bernilai tinggi, asas ini menyiratkan bahwa konsep-konsep ini pada akhirnya berfungsi sebagai prinsip-prinsip dasar hukum. Secara keseluruhan, pentingnya untuk menjaga keadilan hak & kewajiban para pihak dalam melakukan kontrak timbal balik, dasar pengecualian atas ketidakpenuhan kontrak harus diabaikan. Asas ini berperan sebagai perlindungan hukum yang esensial, mendorong pelaksanaan perjanjian secara jujur, serta mewujudkan kepastian dan keadilan hukum terutama dalam transaksi bisnis di Indonesia dan lingkup hukum lainnya.

Relevansi asas hal ini terlihat dalam teori serta dapat ditemukan dalam praktik peradilan. Salah satu contoh konkret yang menggambarkan pertanyaan praktis mengenai implementasi *prinsip exceptio non adimpleti contractus* dalam sengketa yang melibatkan kontrak timbal balik diajukan dalam perkara No.804/Pdt.G/2022/PN Dps di Pengadilan Negeri Denpasar antara Para Penggugat dan Tergugat, PT. Sea Love Sun. Sengketa ini bermula dari perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa yang dituangkan dalam Akta Notaris No. 19 tanggal 8 April 2021, dengan nilai kontrak sebesar EUR 175.000. Dalam perjanjian tersebut, Tergugat berkewajiban membangun

sebuah villa dan menyerahkannya kepada Penggugat paling lambat tanggal 31 Oktober 2021, sementara Penggugat berkewajiban membayar harga sewa sesuai skema yang disepakati. Para Penggugat telah membayar sebagian besar kewajiban mereka sebesar EUR 140.000, namun menolak membayar sisa kontrak sebesar EUR 35.000 dengan alasan bahwa bangunan tidak selesai tepat waktu dan kualitasnya buruk. Dari perspektif penulis sebagai Tergugat dalam Rekonvensi, penerapan asas *exception non adimpleti contractus* oleh Penggugat adalah keliru dan tidak relevan secara hukum. Fakta di persidangan menunjukkan bahwa bangunan telah selesai dan diserahkan pada tanggal 28 Februari 2022, bahkan telah ditempati oleh Penggugat selama satu bulan penuh sebelum gugatan diajukan. Tidak ada dasar hukum yang sah bagi Penggugat untuk menolak memenuhi kewajibannya sendiri, yang dapat disimpulkan bahwa Tergugat telah memenuhi keseluruhan kewajibannya.

Asas ini digunakan oleh pihak belum menerima prestasi dari pihak lawan dan tetap berada dalam posisi patuh terhadap kewajibannya (Harahap, 2012:103). Dalam kasus ini, Penggugat justru telah menikmati manfaat dari prestasi yang diberikan, namun menolak memenuhi kewajibannya sendiri berupa pelunasan harga sewa. Oleh karena itu, secara hukum, Penggugat tidak berhak menggunakan asas ini sebagai pembelaan. Permasalahan semakin kompleks ketika Penggugat menyatakan bahwa mereka tidak berkewajiban membayar karena Tergugat telah wanprestasi terlebih dahulu. Padahal Tergugat telah melakukan dua kali teguran tertulis untuk meminta pelunasan sisa pembayaran, dan telah memenuhi kewajiban pembangunan sesuai tenggat waktu yang diperpanjang atas kesepakatan bersama.

Pada perjanjian secara eksplisit mencantumkan bahwa keterlambatan pembayaran lebih dari 14 hari akan menyebabkan hangusnya uang yang telah dibayarkan dan pembatalan perjanjian secara otomatis, sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 Akta No. 19 Tahun 2021 Para pihak harus mematuhi ketentuan ini karena telah disepakati secara hukum di hadapan notaris. Pihak yang mengalami kerugian akibat pelanggaran kontrak berhak mengajukan tuntutan pembatalan dan ganti rugi berdasarkan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun, hal ini jika tergugat telah memenuhi kontrak terlebih dahulu. Mahkamah Agung Indonesia menekankan dalam Putusan Nomor 2721 K/Pdt/2005 bahwa apabila suatu pihak gagal memenuhi kewajibannya sesuai kesepakatan awal, pencabutan atau penolakan pelaksanaan oleh pihak lain tidak dapat dibenarkan.

Sudut pandang penulis sebagai pihak Tergugat dalam konvensi, penerapan asas *exceptio non adimpleti contractus* justru seharusnya mendukung Tergugat, karena Tergugat telah menyerahkan prestasi yang diperjanjikan, sementara Penggugat gagal melunasi kewajibannya dan berusaha membatalkan kontrak secara sepihak. Dengan demikian praktik di Pengadilan menunjukkan adanya salah penerapan asas oleh pihak yang tidak berhak, serta kurangnya perlindungan terhadap pihak yang telah melaksanakan kewajiban. Sengketa ini menjadi contoh nyata bagaimana asas-asas kontraktual seperti asas *exceptio non adimpleti contractus* harus dipahami secara proporsional, dengan mempertimbangkan siapa yang terlebih dahulu wanprestasi, serta siapa yang secara hukum telah menjalankan kewajibannya dengan itikad baik.

Kejelasan penerapan asas hukum sangat penting untuk menjadi preseden yang baik bagi perkara-perkara serupa di masa mendatang. permasalahan lainnya adalah penggunaan klausul penalti dan pembatalan otomatis dalam perjanjian yang dibuat secara tidak seimbang. Dalam kasus ini, Tergugat mencantumkan bahwa apabila pembayaran terlambat lebih dari 14 hari Akibatnya, perjanjian tersebut batal dan seluruh uang yang dikumpulkan menjadi milik tergugat. Hal ini menjadi sorotan karena menunjukkan potensi klausul baku yang berat sebelah, yang dapat merugikan pihak yang secara nyata masih beritikad baik.

Meskipun klausul seperti itu diperbolehkan secara terbatas dalam hukum kontrak, Pelaksanaannya tetap harus tunduk pada asas kepatutan dan kelayakan, serta hanya dapat dinyatakan sah apabila pihak yang bersangkutan tidak terlebih dahulu melakukan wanprestasi. Permasalahan ini menunjukkan bahwa pengadilan harus lebih aktif menafsirkan klausul-klausul sepihak tersebut berdasarkan asas-asas hukum yang bersifat korektif, seperti asas *exceptio non adimpleti contractus* kurangnya pengawasan terhadap penggunaan itikad tidak baik dalam pembelaan kontraktual. Dalam perkara ini Tergugat justru menggunakan kegagalan pelunasan pembayaran sebagai dasar pembatalan, tanpa mempertimbangkan fakta bahwa penguasaan objek perjanjian tetap dilakukan, dan uang muka besar telah diterima. Ini menunjukkan adanya upaya untuk memperkaya diri sendiri tanpa memenuhi prestasi yang dijanjikan. Permasalahan ini juga mempertegas pentingnya penerapan asas *exceptio non adimpleti contractus* sebagai kerangka hukum

guna menyeimbangkan hak & kewajiban beberapa pihak, bukan sekadar formalitas tertulis dalam kontrak.

Pemilihan studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 804/Pdt.G/2022/PN Dps dalam penelitian ini dilandasi pada pertimbangan yuridis, teoritis, dan praktis yang relevan dengan kajian asas *exceptio non adimpleti contractus* dalam hukum perjanjian. Kasus ini menampilkan permasalahan kontraktual yang kompleks dan konkret, di mana terjadi sengketa mengenai siapa yang lebih dahulu wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pemindahan hak sewa dan pembangunan sebuah villa. Para Penggugat telah memenuhi sebagian besar kewajibannya berupa pembayaran harga sewa, namun Tergugat gagal menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan objek perjanjian sesuai waktu dan kualitas yang telah disepakati. Di sisi lain, Tergugat justru menggunakan klausul pembatalan otomatis sebagai dasar untuk menyatakan uang hangus dan perjanjian batal demi hukum secara sepihak karena dalam substansi sengketanya terdapat pertentangan antara pelaksanaan prestasi dan hak untuk menolak pelaksanaan. Meskipun keputusan hakim maupun pertimbangan hukum tidak secara khusus membahas prinsip ini, namun penerapannya secara substantif terlihat jelas melalui sikap hakim yang membebaskan Penggugat dari kewajiban membayar sisa harga sewa dan menyatakan bahwa Tergugat wanprestasi.

Pembahasan tersebut tentu kasus yang diuraikan ini sangat relevan untuk dianalisis karena memuat permasalahan normatif dan praktis terkait dengan menurut teori hukum ini, suatu pihak dapat melakukan penundaan pemenuhan kewajiban karena pihak lain belum melakukannya. Permasalahan utama timbul

karena KUHPerdata saat ini belum mengatur secara rinci prinsip dari asas tersebut, yang berakibat pada tiadanya pengaturan yang jelas mengenai perlindungan bagi pihak yang menanggukuhkan prestasinya. Kondisi ini menciptakan kekosongan norma. Implikasi dari kekosongan norma tersebut, apabila tidak dilakukan perubahan atau penyesuaian hukum, dapat berupa perjanjian yang ditanggukuhkan pelaksanaannya, Sistem hukum perdata Indonesia yang berasal dari *Burgerlijk Wetboek* (BW) atau Kode Sipil KUHPerdata (Sukmaningsih, dkk, 2025:4) Perjanjian timbal balik dapat dianggap sebagai penyelundupan yang sah, dan karena hukum kontrak Indonesia tidak memiliki batasan yang spesifik dan jelas, dapat dikatakan bahwa hukum tersebut memiliki norma yang batal. (Mustafa, 1985:11). Hal ini telah terlihat dalam praktiknya sebagai contoh berdasarkan Putusan No. 804/Pdt.G/2022/PN.DPS.

Berdasarkan penjabaran latar belakang diatas Diharapkan bahwa penelitian ini akan memperkaya teori hukum kontrak Indonesia baik secara akademis maupun praktis, membantu pengadilan dalam mengambil keputusan dan masyarakat umum dalam melaksanakan perjanjian timbal balik, Maka peneliti mengangkat judul yaitu ” **ASAS *EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS* DALAM PEMBATALAN PERJANJIAN (STUDI KASUS PUTUSAN: NO.804/PDT.G/2022/PN DPS)**”.

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, terdapat identifikasi masalah sebagai berikut:

1. Permasalahan Adanya kekosongan norma dalam KUHPdata mengenai asas *exceptio non adimpleti contractus*, karena KUHPdata hanya mengatur mengenai wanprestasi Pasal 1243 dan pembatalan perjanjian Pasal 1266-1267 tanpa penegasan mengenai hak pihak yang belum melaksanakan kewajiban untuk menggugat pihak lain.
2. Potensi ketidakadilan kontraktual yang muncul ketika penggugat dapat atau tidak dapat mengajukan gugatan wanprestasi meskipun kewajibannya belum dipenuhi, sehingga menimbulkan dilema antara perlindungan hak penggugat dan keadilan bagi tergugat.
3. Kepastian hukum dalam perjanjian timbal balik menjadi terancam apabila asas *exceptio non adimpleti contractus* tidak memiliki dasar normatif yang tegas dalam KUHPdata maupun penerapannya dalam yurisprudensi.

1.3. Pembatasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, masalah dalam penelitian ini diatasi. secara normatif mengkaji kekosongan pengaturan asas *exceptio non adimpleti contractus* dalam KUHPdata hanya mengatur wanprestasi dan pembatalan perjanjian tanpa memberikan pedoman eksplisit mengenai hak penundaan prestasi. Untuk mendalami problematika tersebut, ruang lingkup penelitian dibatasi pada perjanjian sewa-menyewa dalam kondisi wanprestasi timbal balik, khususnya ketika penyewa belum menerima objek yang layak dan

pemilik belum menerima pembayaran. Fokus utama kajian ini adalah menguji penggunaan asas tersebut sebagai dalil pembelaan sah untuk menanggukkan pelaksanaan perjanjian guna mencapai Sesuai dengan kesepakatan para pihak.

1.4. Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, didapatkan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apa dampak dari adanya Asas *exceptio non adimpleti contractus* dalam perjanjian sewa-menyewa Putusan No.804/Pdt.G/2022/PN Denpasar ?
2. Bagaimanakah perspektif Asas *exceptio non adimpleti contractus* oleh hakim dalam Putusan No.804/Pdt.G/2022/PN Denpasar ?

1.5. Tujuan Penelitian

1.5.1 Tujuan Umum

Tujuan umum dari penelitian ini adalah memahami dan menganalisis adanya kekosongan norma dalam KUHPdata terkait dengan asas *exceptio non adimpleti contractus* khususnya dalam hubungannya dengan ketentuan wanprestasi KUHPdata yang mengatur melalui Pasal 1243 serta pembatalan perjanjian melalui Pasal 1266 dan 1267 untuk mengkaji dan menjelaskan implikasi asas *exceptio non adimpleti contractus* berkenaan dengan konsep kejelasan hukum dan keadilan kontrak, khususnya dalam konteks perjanjian timbal balik yang pada akhirnya menimbulkan pertentangan antara hak & kewajiban beberapa pihak.

1.5.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus penelitian ini adalah membedah problematika hukum yang muncul akibat kekosongan pengaturan eksplisit mengenai asas *exceptio non adimpleti contractus* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan bagaimana kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa yang melibatkan pelanggaran kontrak dipengaruhi oleh ketidakhadiran standar-standar tersebut. Selanjutnya, penelitian ini bermaksud untuk menelaah secara mendalam mekanisme penemuan hukum (*rechtsvinding*) yang dilakukan oleh hakim dalam Putusan Nomor 804/Pdt.G/2022/PN DPS, Dimana doktrin *exceptio non adimpleti contractus* digunakan sebagai instrumen hukum untuk mengisi celah peraturan demi melindungi pihak yang beritikad baik. Penelitian ini juga diarahkan untuk mengevaluasi penerapan asas tersebut dalam konteks perjanjian sewa-menyewa guna memastikan terciptanya keseimbangan kontraktual dan keadilan bagi para pihak. Melalui analisis terhadap temuan problematika hukum di lapangan, penelitian ini bertujuan untuk merumuskan urgensi kodifikasi atau pembaruan regulasi hukum perjanjian di masa depan agar terdapat standar normatif yang jelas dalam penggunaan hak menunda prestasi di Indonesia.

1.6. Manfaat Penelitian

Berikut merupakan beberapa manfaat dari penulisan skripsi ini, yaitu:

1.6.1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian yakni diharapkan akan membantu dalam pengembangan hukum perdata, khususnya dalam

pemahaman dan penerapan konsep wanprestasi dalam perjanjian sewa yang berasal dari akta asli. Landasan dasar hukum kontrak yang tercantum dalam Pasal 1320 dan 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diperkuat dalam studi ini melalui analisis Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 804/Pdt.G/2022/PN Dps, Penelitian ini memperjelas batasan antara pelanggaran kontrak dan hak-hak pihak yang dirugikan. Selain itu, penelitian ini mendukung gagasan bahwa akta notaris memiliki kekuatan hukum sebagai bukti dalam persidangan perdata dan berguna untuk menyelesaikan sengketa di pengadilan. Oleh karena itu, diharapkan temuan penelitian ini dapat menjadi acuan ilmiah yang memperkaya pemahaman ilmiah tentang hukum kontrak Indonesia dan prosedur pengadilan perdata, seperti tuntutan ganti rugi dan denda. Penelitian ini juga memberikan gambaran tentang bagaimana penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan dapat menjadi perlindungan hukum yang berguna bagi pihak-pihak yang dirugikan, terutama bagi warga negara asing yang melakukan kegiatan usaha di Indonesia.

1.6.2. Manfaat Praktis

Berikut merupakan beberapa manfaat praktis dari penelitian ini, yaitu :

a. Bagi Penulis

Penelitian ini memberikan manfaat yang sangat membantu penulis dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan pemahaman terhadap hukum perdata, khususnya terkait perjanjian sewa

menyewa dan penanganan wanprestasi melalui jalur litigasi. Melalui proses identifikasi dan analisis terhadap Putusan Nomor 804/Pdt.G/2022/PN Dps, penulis memperoleh pengalaman akademik dalam menelaah kasus konkret, memahami proses penyelesaian sengketa di pengadilan, serta mengkaji penerapan asas-asas hukum perikatan dalam praktik. Selain itu, penelitian ini juga mendorong penulis untuk lebih kritis dan teliti dalam menelaah dokumen hukum, merumuskan argumentasi yuridis, dan menyusun kerangka berpikir ilmiah sesuai dengan kaidah penulisan hukum. Dengan demikian, penelitian ini turut memperkaya wawasan penulis dalam menghadapi persoalan hukum serupa di masa mendatang, baik dalam konteks akademik maupun praktik hukum.

b. Bagi Masyarakat

Penelitian ini bermanfaat bagi masyarakat umum karena sumber informasi hukum yang dapat meningkatkan kesadaran dan pemahaman mengenai pentingnya kehati-hatian dalam membuat dan menjalankan perjanjian, khususnya dalam bentuk sewa menyewa yang melibatkan nilai ekonomi tinggi. Melalui kajian terhadap Putusan Nomor 804/Pdt.G/2022/PN Dps, masyarakat dapat belajar bahwa tercantum dalam Kitab Undang-Undang Perdata, suatu perjanjian memiliki kekuatan hukum yang mengikat jika melanggar syarat-syarat keabsahan perjanjian tersebut. serta bahwa pelanggaran terhadap isi perjanjian wanprestasi dapat

memberikan risiko hukum yang serius, termasuk klaim ganti rugi dan denda.. Penelitian ini juga memberikan gambaran tentang bagaimana penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan dapat menjadi alat perlindungan hukum yang efektif bagi pihak yang dirugikan meliputi warga negara asing yang bertransaksi di Indonesia.

c. Bagi Pemerintah

Penelitian ini memberikan manfaat bagi pemerintah sebagai bahan evaluasi terhadap efektivitas implikasi hukum perdata dalam penyempurnaan sengketa perjanjian sewa menyewa, khususnya yang melibatkan warga negara asing dan objek properti di kawasan strategis seperti Bali. Melalui kajian terhadap Putusan Nomor 804/Pdt.G/2022/PN Dps, pemerintah dapat memperoleh gambaran mengenai tantangan hukum dalam perlindungan hak- hak pihak asing yang berinvestasi di Indonesia serta potensi penyalahgunaan kontrak oleh suatu pihak. Penelitian ini juga menjelaskan terkait pentingnya pengawasan terhadap pelaksanaan perjanjian yang berbasis akta notaris serta pentingnya penguatan regulasi yang melindungi kedua belah pihak secara adil dan transparan. Dengan demikian, hasil riset tersebut dapat dijadikan referensi dalam merumuskan kebijakan hukum yang responsif terhadap dinamika hubungan hukum perdata lintas negara dan perlindungan investasi di sektor properti.