

**ASAS *EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS* DALAM PEMBATALAN
PERJANJIAN****(Studi Putusan: No.804/Pdt.G/2022/PN DPS)****Johanes Maruli Burju¹, Komang Febrinayanti Dantes², Putu Riski Ananda
Kusuma³**

Fakultas Hukum Dan Ilmu Sosial, Universitas Pendidikan Ganesha

Received: November	Accepted: December	Published: January
--------------------	--------------------	--------------------

Abstrak

Penelitian ini menganalisis bagaimana doktrin hukum perdata yang dikenal sebagai prinsip *exceptio non adimpleti contractus* memberikan hak kepada salah satu pihak dalam perjanjian timbal balik untuk menanggukuhkan pelaksanaan kewajibannya apabila pihak lawan tidak memenuhi kewajibannya. Namun, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) belum mengatur asas ini secara eksplisit, se-hingga menimbulkan kekosongan norma dan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dalam praktik peradilan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak penerapan asas *exceptio non adimpleti contractus* dalam perjanjian sewa-menyewa serta menelaah perspektif hakim terhadap asas tersebut dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 804/Pdt.G/2022/PN Dps. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, yang didukung oleh bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan asas *exceptio non adimpleti contractus* dalam perkara *a quo* belum sepenuhnya mencerminkan prinsip keseimbangan dan keadilan kontraktual, karena terdapat perbedaan penafsiran mengenai pihak yang terlebih dahulu melakukan wanprestasi. Pertimbangan hakim lebih menitikberatkan pada fakta pelaksanaan prestasi secara nyata dibandingkan pada asas timbal balik

¹ Johanes Maruli Burju: Johanes@student.undiksha.ac.id.² Komang Febrinayanti Dantes: Febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id.³ Putu Riski Ananda Kusuma: pkusuma@undiksha.ac.id.

kewajiban para pihak. Oleh karena itu, penelitian ini menyimpulkan bahwa diperlukan kejelasan normatif mengenai asas *exceptio non adimpleti contractus* dalam hukum perjanjian Indonesia guna meningkatkan konsistensi putusan, serta perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik dalam perjanjian timbal balik.

Kata kunci: Asas *Exceptio Non Adimpleti Contractus*, Perjanjian Sewa-Menyewa, Wanprestasi .

Abstract

This study analyze how the civil law doctrine known as the principle of exceptio non adimpleti contractus gives one party in a reciprocal agreement the right to suspend the performance of its obligations if the other party fails to fulfill its obligations. However, the Civil Code (KUHPerdata) does not explicitly regulate this principle, creating a legal vacuum and potentially causing legal uncertainty in judicial practice. This study aims to analyze the impact of applying the principle of exceptio non adimpleti contractus in lease agreements and to examine the judge's perspective on this principle in Denpasar District Court Decision Number 804/Pdt.G/2022/PN Dps. The research method used is normative legal research with a legislative and case approach, supported by primary, secondary, and tertiary legal materials. The results show that the application of the exceptio non adimpleti contractus principle in the case a quo does not fully reflect the principles of contractual balance and fairness, as there are differences in interpretation regarding which party was in default first. The judge's considerations emphasized the facts of the actual performance of the obligation rather than the principle of reciprocity of the parties' obligations. Therefore, this study concludes that normative clarity is needed regarding the principle of exceptio non adimpleti contractus.

Keywords: *The Principle of Exceptio Non Adimpleti Contractus, Lease Agreements, Breach of Contract.*

PENDAHULUAN

Manusia, sebagai makhluk sosial dan subjek hukum, pada dasarnya memerlukan subjek lain agar dapat beroperasi dan/atau terikat oleh sistem hukum yang berlaku. Hal ini karena manusia tidak dapat hidup sendirian dan saling membutuhkan untuk memenuhi kepentingan dan kebutuhannya, Sehingga muncul kesepakatan kehendak antar individu (Wardani, dkk, 2022:61). Hubungan hukum ini melahirkan perjanjian yang hakikatnya merupakan perbuatan hukum

masyarakat untuk saling mengikatkan dirinya satu sama lain, di mana perjanjian tersebut lahir sejak tercapainya kesepakatan (Miru&Pati, 2020:5). Hal ini Perjanjian merupakan suatu jembatan yang akan membawa para pihak untuk mewujudkan apa yang menjadi tujuan dari pembuatan perjanjian tersebut yaitu tercapainya perlindungan dan keadilan bagi para pihak (Permatasari, dkk, 2024:2). Diatur Berdasarkan Pasal 1313 mendefinisikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Perjanjian adalah suatu perbuatan yang dengan itu satu atau lebih orang mengikat diri kepada satu atau lebih orang lain.” Dalam setiap perikatan, selalu terkandung tiga elemen utama, yaitu: manusia atau subjek hukum, harta atau kekayaan, dan sistem hukum yang mengaturnya.

Praktik pelaksanaan perjanjian, sering timbul permasalahan ketika Salah satu pihak belum memenuhi kewajibannya sebagaimana yang diwajibkan. Untuk menjawab persoalan tersebut, hukum perdata mengenal Asas *exceptio non adimpleti contractus* yang merupakan prinsip penting dalam memberikan perlindungan terhadap pihak yang telah memenuhi atau bersedia memenuhi kewajibannya dalam suatu perjanjian timbal balik (*bilateral contract*). Secara harfiah, asas ini merupakan sebuah sangkalan yang diajukan oleh salah satu pihak jika pihak lain tidak melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya (Satrio, 2001: 24). Bahwa asas ini dapat mengikat para pihak mengingat dalam perjanjian timbal balik, para pihak telah berjanji untuk melaksanakan tindakan yang saling bergantung satu sama lain. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2721 K/Pdt/2005, ditegaskan bahwa dalam perjanjian timbal balik, pelaksanaan kewajiban satu pihak merupakan syarat bagi pelaksanaan kewajiban pihak lainnya.

Asas ini memiliki fungsi penting untuk menciptakan hubungan kontraktual yang proporsional di antara pelaku bisnis, yang menggambarkan kerja sama yang saling menguntungkan (Ekaputra&Zubaedah, 2024:952). Tujuan utama adalah untuk menciptakan hubungan kontraktual yang seimbang antara pelaku usaha sebagai solusi saling menguntungkan yang mencerminkan hubungan simbiosis mutualistik. (Hasibuan, 2009:230). Lebih jauh, Asas ini mendorong Itikad baik sebagai aturan hukum yang konkret, jika diinterpretasikan secara gramatikal, berarti hanya berlaku pada tahap pelaksanaan kontrak. (Harisa, 2018:266). Dengan 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). Asas tersebut sepaham dengan Pasal 1266 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa pembatalan perjanjian timbal balik dapat diminta di muka hakim apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya. Hal ini pembatalan perjanjian tidak bisa dilakukan sembarangan, tetapi harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam KHUPerdata (Citrayani, dkk, 2025:96).

Penerapan asas ini menjadi sorotan dalam Putusan Nomor 804/Pdt.G/2022/PN Dps terkait sengketa perjanjian pemindahan hak sewa villa dengan nilai kontrak sebesar EUR 175.000. Penggugat menolak membayar sisa kontrak sebesar EUR 35.000 dengan alasan bahwa bangunan tidak selesai tepat waktu dan kualitasnya buruk. Di sisi lain, terdapat permasalahan mengenai penggunaan klausul penalti dan pembatalan otomatis dalam perjanjian yang dibuat secara tidak seimbang, di mana keterlambatan pembayaran menyebabkan uang hangus secara sepihak. Permasalahan utama timbul karena KUHPdata 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 yang jika tidak dilakukan penyesuaian hukum, dapat membuat perjanjian timbal balik dikategorikan sebagai penyelundupan hukum (Mustafa, 1985:11).

METODE PENELITIAN

Penelitian Metode ini menggunakan metode Penelitian hukum normatif adalah bentuk penelitian hukum yang berfokus pada undang-undang atau peraturan yang tertulis dan berlaku di masyarakat (Armia, 2022:11). Menganalisis hukum baik yang tertulis didalam buku, maupun hukum yang diputuskan oleh hakim melalui proses pengadilan (Amiruddin&Asikin, 2006:118). Pendekatan normatif digunakan untuk menelaah hubungan asas *exceptio non adimpleti contractus* mengenai wanprestasi Pasal 1243 KUHPdata dan pembatalan perjanjian Pasal 1266 - 1267 KUHPdata, serta penerapannya dalam putusan pengadilan. Sehingga dapat simpulkan penelitian hukum normatif mempunyai cakupan yang luas (Soekanto&Mamudji, 2009:51). Dan mengidentifikasi kelemahan serta menyediakan solusi yang relevan untuk pembentukan kerangka hukum yang lebih komprehensif di Indonesia (Sukmaningsih, 2025:18).

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Dampak Asas *Exceptio Non Adimpleti Contractus* dalam Perjanjian Sewa- Menyewa Putusan No.804/Pdt.G/2022/PN.DPS

Praktik sewa menyewa khususnya bagi masyarakat yang membuat perjanjian timbal balik antara kreditur dan debitur (Dantes, 2021:917). dimana keberadaan kontrak tertulis sangat penting , Dalam perjanjian timbal balik penerapan asas *exceptio non adimpleti contractus* dalam Putusan No. 804/Pdt.G/2022/PN Denpasar memberikan hak salah satu pihak dalam perjanjian timbal balik untuk menolak pemenuhan prestasinya apabila pihak lainnya terlebih dahulu tidak memenuhi kewajibannya. Doktrin ini dijelaskan sebagai suatu pembelaan menyatakan anda sendiri belum mencapai apa-apa, dan oleh karena itu Anda tidak berhak menuntut agar saya mencapai apapun. Bahwa tangkisan berlaku untuk perjanjian timbal balik (Hukum Online,

2010). Dalam pokok perkara ini, Penggugat terbukti tidak membayar sisa kewajiban sebesar €35.000 sehingga klausul "batal demi hukum" langsung berlaku. Hal ini sejalan dengan pandangan bahwa asas ini dapat berakibat pada gugurnya kekuatan mengikat suatu kontrak ketika prestasi utama tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak (Gultom, dkk, 2024: 54).

1.1. Keberlakuan Asas *Exceptio Non Adimpleti Contractus* di Belanda

Hukum perdata Belanda merupakan sintesis hukum Romawi dan hukum kebiasaan (*gewoonte recht*), yang kemudian dikodifikasikan dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) setelah Belanda merdeka dari Prancis, dengan pengesahan BW pada tahun 1830 dan pemberlakuannya sejak 1 Januari 1848 melalui asas konkordansi (Irawan, 2025). Meskipun terkodifikasi, praktik hukum perdata Belanda tetap dipengaruhi tradisi *ius commune* yang dikembangkan oleh *Glossator* dan *Commentator* (Cruz, 1999:55–56).

Asas *exceptio non adimpleti contractus* dipahami sebagai tangkisan hukum bagi debitur untuk menunda prestasi apabila kreditur lebih dahulu wanprestasi (Algra dkk., 1983:127). yang juga dikenal sebagai *exceptio of non-performance* dengan cakupan luas, termasuk kegagalan pelaksanaan perjanjian secara substansial. Pengaturan eksplisit asas ini terdapat dalam Buku 6 NBW, khususnya Pasal 6:262, yang memberikan hak timbal balik untuk menahan prestasi secara proporsional hingga pihak lawan memenuhi kewajibannya (Fanani dkk., 2025:938). NBW juga menegaskan prinsip proporsionalitas, kepatutan, dan keadilan (*redelijkheid en billijkheid*) sebagai manifestasi itikad baik, baik pada tahap pelaksanaan maupun pra-kontrak, serta memberi kewenangan kepada hakim untuk mencegah penyalahgunaan hak penundaan agar asas ini tidak digunakan secara sewenang-wenang dalam perjanjian timbal balik jual beli dan sewa-menyewa.

1.2. Urgensi Penerapan Asas *Exceptio Non Adimpleti Contractus* Kedalam KHUPerdata Indonesia dan Formulasi Ayat Baru

Aturan hukum perdata Indonesia dibangun berdasarkan kerangka hukum Romawi yang diadopsi oleh Belanda akibat kolonialisasi Belanda, sehingga hingga kini KUHPerdata masih mempertahankan struktur *Burgerlijk Wetboek* kolonial dan belum sepenuhnya menjadi hukum nasional yang berlaku bagi seluruh masyarakat Indonesia (Azra, dkk, 2024:66). Kondisi ini menyebabkan KUHPerdata tidak mengatur secara eksplisit hak penangguhan prestasi dalam perjanjian timbal balik, yang dalam praktik justru menimbulkan ketertinggalan hukum dan berkontribusi pada lemahnya posisi Indonesia dalam sengketa bisnis internasional, sehingga mendesak adanya rekonstruksi hukum perdata nasional (Prasetyo, 2025). Ketiadaan pengaturan normatif, termasuk belum diaturnya doktrin penyalahgunaan keadaan, menciptakan kekosongan hukum (*rechtsleemte*), meskipun doktrin tersebut telah diterapkan dalam putusan pengadilan

(Asmin, 2025:37). Dalam praktik perjanjian timbal balik, pihak yang dirugikan tetap diwajibkan melaksanakan prestasi meskipun pihak lain wanprestasi, suatu konstruksi yang dinilai tidak adil dan telah lama ditinggalkan dalam perkembangan hukum modern (Fuady, 2007:126–127).

Asas *exceptio non adimpleti contractus* asas fundamental dalam hukum perikatan mensyaratkan adanya perjanjian timbal balik dan hubungan prestasi yang saling bergantung, sehingga secara prinsip dapat diterima secara umum (Satrio, 2014:51). Reformasi hukum perdata Belanda melalui *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (NBW), khususnya Pasal 6:262 NBW, secara tegas mengatur hak penangguhan prestasi sebagai norma positif yang operasional, bukan sekadar doktrin akademik, serta berfungsi sebagai alat pembelaan hukum (*verweermiddel*) yang sah tanpa harus membatalkan kontrak. Pengaturan eksplisit ini memberikan kepastian, keadilan, dan prediktabilitas dalam hubungan kontraktual. Mengingat sistem hukum perdata Indonesia secara historis bersumber dari tradisi Belanda, adopsi prinsip NBW ke dalam KUHPerdata merupakan Indonesia merupakan langkah yang logis dan konsisten secara menambahkan adanya tujuan pragmatis sebagaimana Praktisi hukum praktis sebaiknya mampu mengembangkan teori hukum (Mulyadi, 2021:3).

Pada praktik kontrak modern seperti jual beli online dan sewa-menyewa apartemen, ketiadaan pengaturan *exceptio non adimpleti contractus* menyebabkan pihak yang patuh tetap dianggap wanprestasi apabila menanggukhan prestasi, meskipun prestasi pihak lawan tidak terpenuhi. Wanprestasi sendiri mencakup adanya perjanjian sah, kesalahan, kerugian, dan sanksi hukum (Rahayu, dkk, 2024:139). Oleh karena itu, penguatan asas ini melalui usulan penambahan Pasal 1338 ayat (4) KUHPerdata memberikan Prinsip ini mencegah ketidakseimbangan, dalam kontrak harus kompleks seperti perjanjian waralaba atau perjanjian kerja, dimana posisi tawar-menawar para pihak seringkali tidak seimbang (Rahmawan, dkk, 2019). Perbandingan dengan BW Belanda menunjukkan bahwa hak penangguhan prestasi (*opschortingsrecht*) merupakan hak kontraktual yang sah dan menjamin kepastian hukum, sementara di Indonesia hak tersebut masih bergantung pada konstruksi hakim dan pengaturan implisit seperti Pasal 1478 KUHPerdata. Titik benturan normatif inilah yang menegaskan urgensi penambahan Pasal 1338 ayat (4) yaitu :

Dalam perjanjian timbal balik, para pihak berhak menanggukhan pelaksanaan kewajibannya apabila pihak lain tidak atau belum melaksanakan prestasinya, sepanjang penangguhan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan tidak bertentangan dengan kesepakatan para pihak.

Penambahan pasal diatas Dalam *Nieuw Burgerlijk Wetboek* Belanda, hak untuk menanggukhan prestasi diatur secara eksplisit dan sistematis sebagai hak penangguhan

(opschortingsrecht). Ketentuan pokoknya terdapat dalam Pasal 6:52 BW, yaitu: *Een door de schuldenaar tot de schuldeiser gericht aanbod tot een zodanige overeenkomst om niet, geldt als aanvaard, wanneer het aanbod ter kennis van de*. Makna dari pasal tersebut menunjukkan bahwa dalam hukum Belanda, hak menanggukhan prestasi bukan pengecualian, melainkan hak kontraktual yang sah dan diakui undang-undang sebagai upaya harmonisasi dan pembaruan hukum kontrak nasional guna menjamin keseimbangan, kepastian, dan keadilan dalam praktik. Dengan demikian, penyusunan kontrak yang baik menuntut kehati-hatian, transparansi, dan pemahaman hukum yang memadai agar kebebasan berkontrak benar-benar seimbang dengan prinsip perlindungan dan keadilan dalam praktik kontraktual, termasuk dalam menghadapi dinamika kontrak modern di era digital (Novel, 2025:2618).

1.3. Analisis Perjanjian dan Wanprestasi Timbal Balik dalam Putusan No.804/Pdt.G/2022/PN.DPS.

Analisis Putusan Nomor 804/Pdt.G/2022/PN Denpasar menitikberatkan pada penerapan asas *exceptio non adimpleti contractus* dalam perjanjian timbal balik berupa pemindahan dan penyerahan hak sewa vila. Para pihak memiliki kewajiban berkaitan. Dalam perjanjian timbal balik, hak pembeli untuk memperoleh objek perjanjian merupakan kewajiban penjual (Adnyani, 2013:87). sebaliknya, sehingga kegagalan salah satu pihak memenuhi prestasinya memberi hak bagi pihak lain untuk menunda kewajibannya. Sengketa bermula dari perjanjian notariil Nomor 19 tanggal 8 April 2021, di mana Para Penggugat telah membayar sebagian besar harga sewa, namun menahan sisa pembayaran karena bangunan vila tidak selesai tepat waktu dan tidak sesuai spesifikasi, sementara Tergugat beranggapan bahwa Penggugatlah yang wanprestasi karena menolak melunasi sisa kewajiban pembayaran. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, perjanjian tersebut sah karena terpenuhinya syarat yaitu subyektif yang terdapat pada syarat pertama dan syarat kedua, dimana syarat obyektif yang terdapat dalam syarat ketiga dan keempat (Prastya, dkk, 2021:620) serta mengikat para pihak sebagai undang-undang sebagaimana Pasal 1338 KUHPdata. Kewajiban utama Tergugat adalah menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan objek sewa sesuai perjanjian, termasuk kewajiban membayar denda keterlambatan jika melewati batas waktu, sedangkan kewajiban Penggugat adalah melunasi seluruh harga sewa sesuai jadwal pembayaran yang telah disepakati. Wanprestasi dalam hukum perjanjian dipahami sebagai tidak dipenuhinya prestasi, keterlambatan, atau pelaksanaan yang tidak sesuai dengan perjanjian (Simanjuntak, 2009:339–340).

Dalam pembuktian, Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat telah melaksanakan prestasi secara substansial dengan menyerahkan kunci dan memungkinkan Penggugat menempati vila, sehingga dalil *exceptio non adimpleti contractus* Penggugat menjadi gugur karena objek

perjanjian telah diterima dan dimanfaatkan. Penahanan pembayaran sisa kontrak setelah penerimaan prestasi dinilai melanggar asas itikad baik sebagaimana Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Oleh karena itu, wanprestasi yang menentukan justru terletak pada kelalaian Penggugat melunasi sisa pembayaran, yang memicu berlakunya klausul syarat batal dalam perjanjian sesuai Pasal 1266 KUHPerdata (Badruzaman, 2005:13). Putusan ini menegaskan bahwa asas *exceptio non adimpleti contractus* hanya dapat digunakan oleh pihak yang benar-benar belum menerima prestasi dan bertindak dengan itikad baik, sehingga perlindungan hukum harus diberikan kepada pihak yang telah melaksanakan kewajibannya secara substansial.

2. Perspektif Hakim terhadap Asas *Exceptio Non Adimpleti Contractus* dalam Putusan No. 804/Pdt.G/2022/PN.DPS.

Analisis Putusan Nomor 804/Pdt.G/2022/PN.Dps berfokus pada penerapan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* sebagai tangkisan hukum dalam sengketa wanprestasi perjanjian timbal balik. Asas ini memberikan hak kepada pihak untuk menanggukhan pelaksanaan apabila pihak lawan terlebih dahulu melanggar prestasinya secara sempurna. Implikasi penerapan asas ini dalam hukum perikatan mencakup penundaan kewajiban, keabsahan sebagian atau seluruhnya dari kontrak, serta tuntutan ganti rugi (Podungge, 2025). Asas ini tergolong eksepsi materiil sebagaimana Pasal 136 HIR dan bertujuan menjaga keadilan serta keseimbangan kontraktual.

Dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim terlebih dahulu menegaskan bahwa Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 19 tanggal 8 April 2021 merupakan perjanjian yang mengikat serta bersifat timbal balik karena memuat prestasi dan kontra-prestasi antara pembayaran oleh Penggugat dan penyelesaian bangunan oleh Tergugat, Perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban, yang pada gilirannya menimbulkan istilah “pelaksanaan,” yaitu sesuatu yang diminta oleh salah satu pihak dari pihak lainnya. (Hadi&Dantes, 2021:272). Pengakuan ini penting karena asas *exceptio non adimpleti contractus* hanya relevan dalam perjanjian timbal balik.

Penggugat menahan sisa pembayaran sebesar EUR 35.000 dengan dalil Tergugat wanprestasi karena tidak menyelesaikan pembangunan sesuai spesifikasi dan jadwal. Namun, berdasarkan Pasal 1478 KUHPerdata, hak menahan prestasi mensyaratkan adanya wanprestasi nyata dari pihak lawan. Hakim menilai Penggugat gagal membuktikan wanprestasi substansial Tergugat, karena keluhan yang diajukan hanya bersifat wanprestasi minor dan tidak menyentuh inti perjanjian. Oleh karena itu, pihak yang mengalami kerugian akibat pelanggaran kontrak dapat menolak untuk melaksanakan kewajibannya atau menolak untuk melaksanakan kewajiban lebih lanjut apabila pihak lain telah melakukan pelanggaran kontrak (Basyarudin, 2021:212).

Hakim menafsirkan penerimaan kunci, penguasaan, dan penempatan vila oleh Penggugat sebagai penerimaan prestasi secara substansial. Konsekuensinya, hak *exceptio* dianggap gugur karena tidak patut menikmati prestasi tanpa memenuhi kontra-prestasi. Dengan demikian, status wanprestasi justru beralih kepada Penggugat yang menahan pembayaran.

Penolakan asas *exceptio non adimpleti contractus* berimplikasi pada dikabulkannya klaim Tergugat Rekonvensi. Majelis Hakim menyatakan Penggugat wanprestasi dan menerapkan klausul batal otomatis (*lex commissoria*) dalam Pasal 2 Akta No. 19 yang mengecualikan Pasal 1266 KUHPdata. Akibat hukumnya, perjanjian dinyatakan batal demi hukum dan pembayaran sebesar EUR 140.000 dinyatakan hangus sebagai sanksi yang telah diperjanjikan.

Pertimbangan Hakim menunjukkan penguatan asas *pacta sunt servanda* dan itikad baik, dengan menempatkan *exceptio non adimpleti contractus* hanya dapat diterapkan apabila wanprestasi pihak lawan terbukti secara substansial. Putusan ini menegaskan bahwa tidak ada pihak yang boleh memperoleh manfaat kontrak tanpa memenuhi kewajiban yang menjadi kontra-prestasinya.

KESIMPULAN

Dampak adanya Asas *Exceptio Non Adimpleti Contractus* dalam putusan No.804/Pdt.G/2022/PN Denpasar diterapkan secara tepat karena Penggugat terbukti terlebih dahulu melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi sisa kewajiban pembayaran, sementara Tergugat telah melaksanakan prestasi pokoknya berupa penyelesaian dan penyerahan objek sewa, sehingga Penggugat kehilangan hak untuk menuntut pemenuhan prestasi dan perjanjian dinyatakan berakhir; penerapan asas ini menegaskan bahwa hak penangguhan prestasi hanya dapat digunakan secara proporsional dan berlandaskan itikad baik, sebagaimana tercermin dalam hukum perdata Belanda melalui pengaturan eksplisit dalam *Nieuw Burgerlijk Wetboek*, yang sekaligus menunjukkan adanya kekosongan pengaturan dalam KUHPdata Indonesia dan menguatkan urgensi pembaruan hukum perdata nasional menyediakan kepastian hukum dan keseimbangan bagi para pihak dalam perjanjian timbal balik.

Putusan Nomor 804/Pdt.G/2022/PN.Dps menunjukkan penerapan asas *Exceptio Non Adimpleti Contractus* secara ketat dan proporsional, di mana Majelis Hakim terlebih dahulu menegaskan bahwa hubungan hukum para pihak lahir dari perjanjian timbal balik yang sah dan mengikat, namun dalam pembuktiannya Tergugat dinilai telah memenuhi prestasi utama secara substansial melalui penyelesaian pembangunan, perbaikan, serta penyerahan dan pemanfaatan objek perjanjian oleh Penggugat, sehingga dalil wanprestasi yang bersifat minor tidak dapat dijadikan dasar penangguhan pembayaran.

Penerimaan dan kenikmatan prestasi oleh Penggugat menyebabkan gugurnya hak untuk mengajukan *exceptio*, karena secara hukum tidak dibenarkan menikmati prestasi tanpa menunaikan kontra-prestasi. Dengan menolak tangkisan *Exceptio Non Adimpleti Contractus* dan menetapkan Penggugat sebagai pihak yang wanprestasi akibat tidak melunasi sisa pembayaran, hakim tidak hanya mengisi kekosongan norma dalam KUHPerdara melalui asas-asas umum hukum kontrak, tetapi juga menegakkan asas *pacta sunt servanda*, melindungi itikad baik, mencegah penyalahgunaan hak, serta memperkuat Kepastian hukum dan keadilan kontraktual dalam praktik peradilan perdata di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Algra, N.E., Gokkel, H.R.W., (1983). Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae Belanda-Indonesia. diterjemahkan Saleh, A., Binacipta.
- Adnyani, N.K.S, (2013). Tinjauan Yuridis Sahnya Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Adat Dan Undang-Undang Pokok Agraria (Uupa) Di Kabupaten Karangasem. Tinjauan Yuridis Sahnya Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Adat Dan Undang-Undang Pokok Agraria (Uupa) Di Kabupaten Karangasem, Vol. 12 (1).
- Asmin, J. D. (2025). Akibat Hukum Penyalahgunaan Keadaan Misbruik Van Omstandigheden Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Putusan Nomor 2647 K/Pdt/2019). *Journal Wasaka Critical Law Review*, 3 (2).
- Azra, D. N., Qutrunnadaa, F. A., Simamora, Y., Wijatmika, R. D., Siswajayanthi, F. (2024). Perkembangan dan Pembaharuan Terhadap Hukum Perdata di Indonesia Beserta Permasalahan Eksekusi dan Mediasi. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 2(1).
- Armia., S.A., (2022). Penentuan Metode dan Pendekatan Penelitian Hukum, Banda Aceh : Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia.
- Amiruddin., Asikin, Z., (2006). Pengantar Metode Penelitian Hukum, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Badruzaman,M.D., (2005). Aneka Hukum Bisnis, Cetakan kedua, Bandung: PT. Alumni.
- Basyarudin, B. (2021). Perlindungan Hukum Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Kontruksi Yang Dilaksanakan Kontraktor. *Jurnal Cakrawala Ilmiah*, Vol. 1 (2).
- Cruz, P.D., (1999). *Comparative Law in a Changing World*, Cavendish Publishing Limited, London-Sydney. Third Edition.
- Citrayani, K. Y., Dantes, K. F., Hadi, I. G. A. A. (2025). Akibat Hukum Atas Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Oleh Pembeli (Studi Kasus Di Kantor Notaris/Ppat I Kadek Dony Hartawan, Sh, M. Kn). *Jurnal Locus Delicti*, Vol. 6 (2).

- Dantes, K. F. (2021). Dampak Hukum Putusan Pailit Terhadap Harta Kekayaan Suami Istri Yang Tidak Melakukan Perjanjian Perkawinan Pisah Harta. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, Vol. 9 (3).
- Ekaputra, R.A., Zubaedah, Rahmi., (2024). Pentingnya Hukum Perjanjian dalam Mempertahankan Keseimbangan dan Keadilan Sosial, Vol.10 (23).
- Fanani, M., Nugraha, S.N., Muaziz, M.H., (2025). Penerapan Prinsip Exceptio Non Adimpleti Contractus Dalam Perkara Wanprestasi Pada Perjanjian Lisan. *Jurnal Pendidikan Indonesia*, Vol. 6 (2).
- Fuady, M., (2007). Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis, Cetakan Kedua. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Gultom, E., Joshua. A.C.H., Nadela. A.P., (2024). Efektivitas Implementasi Ajaran Exceptio Non Adimpleti Contractus Berdasarkan Dinamika Hukum Berdasarkan Konduktor Putusan 747/Pdt. G/2019/Pn Jkt.Utr. Vol. 8 (12).
- Harisa, N., (2018). Asas Itikat Baik dalam Perjanjian Arbitrasi sebagai Metode Penyelesaian Sengketa, *Jurnal Aktualita*, Vol.1 (1).
- Hadi, I.G.A.A., Dantes. K.F., (2021). Penyelesaian Sengketa Kontrak Antara Pemerintah Kabupaten Buleleng Dengan PT.Chandra Dwipa Terkait Pembangunan Ruang Terbuka Hijau Taman Bung Karno Singaraja. *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol. 7 (1).
- Hartono, S., (1982). Hukum ekonomi pembangunan Indonesia, Bandung : Bina Cipta
- Irawan, A.S., 2025. <https://marinews.mahkamahagung.go.id/serba-serbi/burgerlijke-wetboek-sejarah-kuh-perdata-warisan-belanda-0oA>, Diakses Pada 12 Januari 2026.
- Mustafa, B., (1985). Hukum Agraria Dam Perspektif, Remaja Karya, Bandung.
- Mulyadii, L. Mahkamah Agung. (2021). https://badilum.mahkamahagung.go.id/upload_file/img/article/doc/kajian_deskriptif_analisis_teoris_hukum_pembangunan.pdf Diakses Pada 13 Januari 2026.
- Miru, A., Pati, S., (2020). Hukum Perjanjian: Penjelasan Makna Pasal- Pasal Perjanjian bernama dalam KUH Perdata (BW), Cetakan Pertama. Jakarta: Sinar Grafika.
- Nasution, A., (2020). Asas Exceptio Non Adimpleti Contractus Sebagai Alat Perlindungan Dalam Sengketa Perdata. Vol. 12 (1).
- Novel, M., Sirait, M. V., Asmin, B. A. S., Virginia, E. (2025). Kebebasan Berkontrak Dan Batasannya: Analisis Dalam Perspektif Contract Drafting. *Journal Publicuho*, 8(4).
- Podungge, K.A., DNT Lawyers, (2025), <https://dntlawyers.com/penerapan-prinsip-exceptio-non-adimpleti-contractus-dalam-hukum-perikatan/> Diakses pada 13 Januari 2026.

- Prasetyo, A., Hukum Online, (2025). <https://www.hukumonline.com/berita/a/sudah-ketinggalan-zaman--kuhperdata-warisan-kolonial-perlu-diperbarui-lt68e9066d490a4/>, Diakses Pada 13 Januari 2026.
- Prastya, K. F. I., Adnyani, N. K. S., Ardhya, S. N. (2021). Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Online Melalui E-Commerce Menurut Pasal 1320 Kuhperdata Dan Undang-Undang Nomer 19 Tahun 2016 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik. *Jurnal Komunitas Yustisia*, Vol. 4 (2).
- Permatasari, N.N.R., Dantes, K. F., Ardyha. S. N., (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Sewa Menyewa Tanah Pertanian Dengan Pembayaran Bagi Hasil Di Desa Giri Emas, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng, *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 4 (4).
- Rahayu, C. T., Adam, C. K., Amalia, F., Vazkya, N. K. R. S. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Pihak yang Dirugikan Dalam Wanprestasi. *Media Hukum Indonesia (MHI)*, Vol.2 (4).
- Rahmawan, M. I., Aminah., Ispriyarso, B. (2019). Penerapan asas proporsionalitas dalam perjanjian waralaba. *Notarius*, Vol.12 (2).
- Soekanto. S., Mamudji, S. (2009). Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Satrio, J., (2014). Wanprestasi menurut KHUPerdata,Doktrin dan Yurisprudensi. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sukmaningsih, N. K. I. A. (2025). Urgensi Pengaturan Hak Cipta di Era Kecerdasan Buatan: Tantangan dan Solusi Hukum di Indonesia. In *Prosiding Seminar Nasional Hukum, Bisnis, Sains dan Teknologi* ,Vol. 5 (1).
- Simanjuntak, P.N.H., (2009). Pokok pokok Hukum Perdata Indonesia, Jakarta: Kencana.
- Satrio, J., (2001). Hukum Perikatan, Perikatan Lahir dari Perjanjian. Citra Aditya Bakti.
- Satrio, J., Hukum Online, (2010). <https://www.hukumonline.com/berita/a/beberapa-segi-hukum-tentang-somasi-bagian-iv-lt4cdb67c58d247>. Diakses pada 10 Januari 2026.
- Wardani, N.K.D.Y.A., Dantes, K.F., Suastika, I.N., (2022). Perlindungan Hukum Dalam Transaksi Jual Beli Hasil Bumi Apabila Terjadi Wanprestasi (Studi Kasus Desa Gunung Sari, Kabupaten Buleleng), Vol. 5.