

**ANALISIS PRINSIP EXCEPTIO NON
ADIMPLETI CONTRACTUS DALAM
EKSEPSI TERGUGAT PADA PERKARA
PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUKO
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG Nomor.88/Pdt.G/2021/PN Kdi)**

**MUHAMMAD AWALUDDIN
211020918016**



**UNIVERSITAS NASIONAL
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
JAKARTA
2023**

TESIS

ANALISIS PRINSIP EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS DALAM EKSEPSI TERGUGAT PADA PERKARA PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUKO (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG Nomor.88/Pdt.G/2021/PN Kdi)

**MUHAMMAD AWALUDDIN
211020918016**

**Tesis Ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Magister Ilmu Hukum**



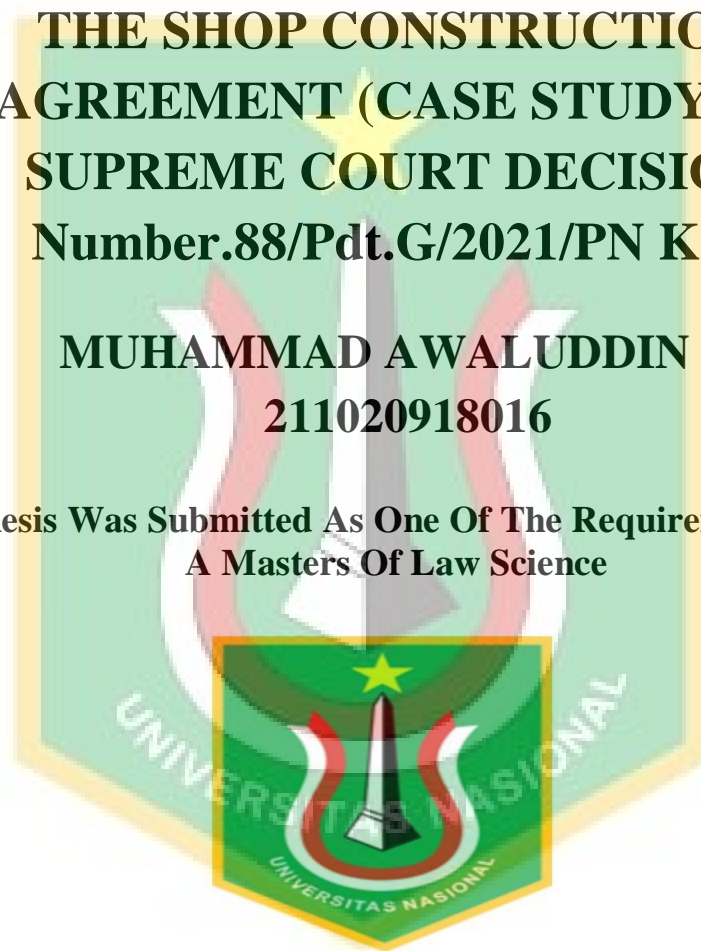
**UNIVERSITAS NASIONAL
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
JAKARTA
2023**

THESIS

ANALYSIS OF EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS PRINCIPLE IN THE DEFENDANT'S EXCEPTION IN THE SHOP CONSTRUCTION AGREEMENT (CASE STUDY OF SUPREME COURT DECISION Number.88/Pdt.G/2021/PN Kdi)

MUHAMMAD AWALUDDIN
211020918016

**This Thesis Was Submitted As One Of The Requirements To Get
A Masters Of Law Science**



**NATIONAL UNIVERSITY
FACULTY OF LAW
MASTER PROGRAM OF LAW SCIENCE
JAKARTA
2023**

PERNYATAAN ORSINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Awaluddin
NPM : 211020918016
Tempat/Tgl Lahir : Kendari, 10 Mei 1986
Jurusan/Konsentrasi : S2 Ilmu Hukum Bisnis
Fakultas : Hukum Universitas Nasional
Alamat : Jl. Raya Gandul, Cinere Resort Apartement, Depok.
Judul Tesis : Analisis Prinsip Exceptio Non Adimpleti Contractus
Dalam Eksepsi Tergugat Pada Perkara Perjanjian
Pembangunan Ruko (Studi Kasus Putusan Mahkamah
Agung Nomor .88/Pdt.G/2021/PN Kdi)

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa Tesis ini benar adalah hasil karya sendiri. Jika kemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka Tesis dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Jakarta, 1 Maret 2023

Yang Membuat Pernyataan



MUHAMMAD AWALUDDIN

LEMBAR PERSETUJUAN TESIS

Judul Tesis : **ANALISIS PRINSIP EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS DALAM EKSEPSI TERGUGAT PADA PERKARA PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUKO (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG Nomor.88/Pdt.G/2021/PN Kdi)**

Tesis ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan Tim Penguji Program Magister Ilmu Hukum di Sekolah Pascasarjana Universitas Nasional

Jakarta, 1 Maret 2023



NAMA

TANDA TANGAN

KETUA PROGRAM Rumainur, S.H., M.H., Ph.D.


.....

PEMBIMBING Rumainur, S.H., M.H., Ph.D.


.....

LEMBAR PENGESAHAN PENILAIAN TESIS

Nama Mahasiswa : Muhammad Awaluddin

Nomor Pokok Mahasiswa : 211020918016






Program : Magister Ilmu Hukum

Kosentrasi : Hukum Bisnis

Judul : Analisis Prinsip Exceptio Non Adimpleti Contractus Dalam Eksepsi Tergugat Pada Perkara Perjanjian Pembangunan Ruko (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor.88/Pdt.G/2021/Pn Kdi.)

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji pada Tanggal 4 Maret 2023 dan dinyatakan **LULUS** dengan nilai **A**.

Jakarta, 9 Maret 2023





| | | |
|--------------|---|--|
| |  | |
| | NAMA | TANDA TANGAN |
| KETUA SIDANG | Rumainur, S.H., M.H., Ph.D. |  |
| PEMBIMBING | Rumainur, S.H., M.H., Ph.D. |  |
| PENGUJI | Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H. |  |
| PENGUJI | Dr. Fitra Deni, S.H., M.H., M.Kn. |  |

TANDA PERSETUJUAN PERBAIKAN TESIS

Nama Mahasiswa : Muhammad Awaluddin
 Nomor Pokok Mahasiswa : 211020918016
 Program : Magister Ilmu Hukum
 Kosentrasi : Hukum Bisnis
 Judul : Analisis Prinsip Exceptio Non Adimpleti Contractus
 Dalam Eksepsi Tergugat Pada Perkara Perjanjian
 Pembangunan Ruko (Studi Kasus Putusan
 Mahkamah Agung Nomor.88/Pdt.G/2021/Pn Kdi.)

Tesis ini telah diperbaiki berdasarkan petunjuk dari Tim penguji dalam sidang Ujian Tesis pada Tanggal 4 Maret 2023 sebagaimana tertulis dalam berita acara Tesis.

Jakarta, 9 Maret 2023

| | NAMA | TANDA TANGAN |
|--------------|-----------------------------------|--|
| KETUA SIDANG | Rumainur, S.H., M.H., Ph.D |  |
| PEMBIMBING | Rumainur, S.H., M.H., Ph.D |  |
| PENGUJI | Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H. |  |
| PENGUJI | Dr. Fitra Deni, S.H., M.H., M.Kn. |  |

ABSTRAK
Universitas Nasional
Sekolah Pascasarjana Program Studi Ilmu Hukum
Tesis, 4 Maret 2023

- A. Nama : Muhammad Awaluddin
 B. Nomor Pokok Mahasiswa : 211020918016
 C. Judul : Analisis Prinsip Exceptio Non Adimpleti Contractus dalam eksepsi tergugat pada perkara perjanjian pembangunan ruko(studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 88/PN. Kdi.)
 D. Jumlah Halaman : xii + 115 Halaman
 E. Isi Abstrak :

Prinsip *Exceptio non adimpleti contractus* adalah tangkisan yang menyatakan bahwa ia (debitur) tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya justru karena kreditor sendiri tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya. *Exceptio non adimpleti contractus* dapat diajukan mengingat dalam perjanjian timbal balik para pihak telah menjanjikan prestasi yang saling bergantung antara satu dengan yang lain. Seperti halnya yang terjadi pada perjanjian pembangunan ruko dan jual beli ruko yang telah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 88/Pdt.G/PN Kdi. Dalam penelitian tesis ini membahas mengenai bagaimana Prinsip *Exceptio non adimpleti contractus* dalam hukum perjanjian dan bagaimana kekuatan hukum penerapan prinsip *Exceptio non adimpleti contractus* dalam eksepsi tergugat, serta bagaimanakah dasar pertimbangan dari Majelis Hakim dalam putusan Nomor. 88/Pdt.G/PN Kdi mengenai perkara ini

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yaitu dengan cara meneliti bahan kepustakaan atau bahan data sekunder. Dan sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dengan eksepsi tergugat yang dituduh wanprestasi dan dituntut membayar ganti rugi itu mengajukan di depan hakim bahwa kreditor sendiri juga tidak menepati janjinya atau wanprestasi. Dalam keadaan telah melakukan wanprestasi tersebut, seharusnya pihak yang telah melakukan wanprestasi juga tidak berhak mengharapkan menerima prestasi dari pihak lawan yang telah dirugikannya tersebut, apalagi kemudian melakukan satu upaya hukum untuk memaksakan kehendaknya untuk mendapatkan hak-haknya tersebut. Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, memberikan putusan yakni menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, dan dalam pokok perkara, menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*), oleh karena eksepsi tergugat dikabulkan, maka gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

- F. Jumlah Daftar Pustaka : 61 (Tahun 1987- 2017)
 G. Dosen Pembimbing : Romainur, S.H., M.H., Ph.D.

ABSTRACT
National University
Graduate School of Legal Studies Program
Thesis, 4 March 2023

- A. Name : Muhammad Awaluddin
 B. Student ID Number : 211020918016
 C. Title : Analisis of Exceptio Non Adimpleti Contractus
 in the exception of the defendant in the case of
 a shop building agreement (Case study of
 Supreme Court Decision Number 88/PN. Kdi.)
 D. Number of Pages : xii + 115 Pages

E. Contents of the Abstract : *The principle of Exceptio non adimpleti contractus is a response stating that he (the defendant) did not carry out the agreement properly because the plaintiff himself did not carry out the agreement properly. Exceptio non adimpleti contractus can be submitted considering that in a reciprocal agreement the parties have promised achievements that are interdependent with one another. As is the case with the shop-building and sale-buy-shop agreements that have been terminated by the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number. 88/Pdt.G/PN Kdi. In this research thesis discusses how the Principle of Exceptio non adimpleti contractus is in contract law and how is the legal force of applying the Exceptio non adimpleti contractus principle in the defendant's exception, as well as what is the basis for the considerations of the Panel of Judges in decision No. 88/Pdt.G/PN Kdi regarding this case.*

This study uses a normative juridical approach, namely by examining library materials or secondary data materials. And the nature of this research is analytical descriptive.

The results of the study show that with the exception of the defendant who was accused of default and required to pay compensation, he filed before the judge that the plaintiff himself also did not keep his promise or default. Thus if in a reciprocal agreement it turns out that one of the parties does not perform the achievement that should be done, then an imbalance occurs which is detrimental to the opposing party who fails to receive the achievement. In the event that he has defaulted, the party who has defaulted should also not have the right to expect to receive achievements from the opposing party who has been harmed, let alone then make a legal effort to force his will to obtain these rights. Based on the considerations of the Panel of Judges at the Kendari District Court, gave a decision that is to accept the exception put forward by the Defendant, and in the main case, declared the plaintiff's claim unacceptable (Niet Onvankelijk verklaard), because the defendant's exception was granted, the plaintiff's claim must be declared unacceptable.

- F. Number of Bibliography : 62 (1987-2017)
 G. Supervisor : Romainur, S.H., M.H., Ph.D.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Allah akan mengangkat derajat orang-orang yang beriman dan orang-orang yang berilmu di antara kamu sekalian”

(Q.s. al-Mujadalah : 11)

“Barangsiapa yang menginginkan kehidupan dunia, maka ia harus memiliki ilmu, dan barang siapa yang menginginkan kehidupan akhirat maka itupun harus dengan ilmu, dan barang siapa yang menginginkan keduanya maka itupun harus dengan ilmu”

(HR. Thabrani)

"Barangsiapa belajar sesuatu semata-mata karena Allah, mencari ilmu yang ada bersama-Nya, maka dia akan menang. Dan barang siapa yang belajar sesuatu karena selain Allah, maka dia tidak akan mencapai tujuannya, juga pengetahuan yang diperolehnya tidak akan membawanya lebih dekat kepada Allah."

(Hasan al-Basri)

Karya Ini saya persembahkan

Kepada kedua Orang Tuaku yang Kusayangi,

Semua Keluarga Besarku,

Dosen-dosenku tercinta,

Teman-temanku,

Bangsa dan Agamaku,

Serta Almamater yang Kubanggakan.

(Penulis)

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

“Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh”

Alhamdulillah puji dan syukur kehadiran Allah SWT, Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada haribaan kita Nabi Agung, Nabi Muhammad SAW, keluarga dan berserta sahabat-sahabatnya. Atas segala berkat Allah SWT, rahmat dan hidayah-Nya yang telah memberikan kesehatan baik jasmani dan rohani serta inspirasi terbaik sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dalam tesis ini yang berjudul **“ANALISIS PRINSIP EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS DALAM EKSEPSI TERGUGAT PADA PERKARA PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUKO (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG Nomor.88/Pdt.G/2021/PN Kdi)”**. Penulisan penelitian tesis ini merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Magister Hukum (M.H.) pada Pascasarjana Program Studi Hukum Bisnis Universitas Nasional Jakarta. Dalam proses penyusunan dan penulisan tesis ini, penulis mendapat banyak bimbingan, ilmu dan pengarahan serta saran-saran serta kritik yang baik dari berbagai pihak. Oleh karenanya dalam kesempatan kali ini penulis menyampaikan rasa hormat dan mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya secara khusus kepada Pembimbing selaku Ketua Program Studi Bapak **Rumainur, S.H., M.H., Ph.D.** yang banyak memberikan bimbingan, saran dan kritik kepada penulis selama proses penulisan tesis. Dan penulis juga mengucapkan

terimakasih kepada Bapak **Dr. Imam Ghazali, S.H., M.H., LL.M** selaku Sekretaris Program Studi dan **Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H. , Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H, M.S, Dr. Fitra Deni, S.H, M.H., M.Kn., Dr. Syafrida, S.H, M.Hum.** selaku dosen penguji yang memberikan saran dan kritik dalam penulisan tesis ini.

Selanjutnya ucapan terima kasih yang tak terhingga juga penulis sampaikan kepada :

1. Rektor Universitas Nasional, Bapak **Dr. Drs. El Amry Bermawi Putera, M.A.** yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas yang terbaik dalam menyelesaikan pendidikan di Pascasarjana, Program Studi Magister Hukum Bisnis Universitas Nasional Jakarta.
2. Direktur Program Pascasarjana Universitas Nasional, Bapak **Prof. Dr. Maswadi Rauf, M.A.**
3. Pembimbing dan Ketua Program studi Ilmu Hukum, Pasacasarjana Universitas Nasional Bapak **Rumainur, S.H., M.H., Ph.D.**
4. Para Dosen Pascasarjana Ilmu Hukum, terutama kepada pengajar penulis yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis sejak semester I s/d semester III yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
5. Seluruh pegawai Pascasarjana terkhusus staf tata usaha Program Studi Hukum **Mas Farouk** yang telah banyak membantu penulis dalam proses Administrasi.

Teristimewa kepada keluarga penulis, Ibunda **Wa Ode Atiah** , Ayahanda **Prof. Dr. La Ode Sidu Marafad, M.S.**, Serta Kakak Kandung, **Ahdunyadin, S.Ak., M.Si., Dr. Lili Darlian, S.Si, M.Si., Muh. Syahlan Jayanegara, S.E.,**

M.Si., Dr. Nirmala Sari, S.Pd., M.hum., Muhammad Alkausar, S.Sos., M.Si., Adik Kandung Wa Ode Fitriani Sari, S.Pd, M.Pd., serta seluruh keluarga besar penulis yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, dimana telah memberikan dukungan baik moril dan materil dalam menyelesaikan pendidikan penulis.

Ucapan terimakasih juga penulis ucapkan kepada seluruh teman-teman seperjuangan di Pascasarjana Magister Hukum Bisnis Universitas Nasional Jakarta. Terkhusus Kelas B1 (Reguler Pagi) dan semua teman-teman satu angkatan lain stambuk 2021 yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang senantiasa memberikan semangat, motivasi, diskusi dari awal hingga terselesaikan penulisan tesis ini.

Penulis berharap semoga segala bantuan, kebaikan dan doa yang diberikan kepada penulis dibalas oleh Allah SWT agar senantiasa dilimpahkan rezeki yang baik, kesehatan, kebahagiaan dan kesuksesan baik di dunia dan akhirat. Akhir kata penulis berharap tesis ini bermanfaat baik bagi diri penulis sendiri maupun bagi semua kita semua.

Jakarta , 9 Maret 2023

Hormat Penulis

Muhammad Awaluddin

DAFTAR ISI

| | |
|---|------|
| HALAMAN SAMPUL | |
| HALAMAN JUDUL | i |
| PERNYATAAN ORISINALITAS | iii |
| LEMBAR PERSETUJUAN TESIS | iv |
| LEMBAR PENILAIAN HASIL UJIAN TESIS | v |
| LEMBAR PERSETUJUAN PEBAIKAN TESIS | vi |
| ABSTRAK | vii |
| ABSTRACT | viii |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN | ix |
| KATA PENGANTAR | x |
| DAFTAR ISI | xiii |
| BAB I : PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 7 |
| C. Tujuan Penelitian | 8 |
| D. Manfaat Penelitian | 8 |
| E. Kerangka Teori dan Konseptual | 9 |
| F. Metode Penelitian | 25 |
| G. Keaslian Penelitian | 31 |
| H. Sistematika Penulisan | 32 |

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

| | |
|---|----|
| A. Perjanjian Pada Umumnya | 34 |
| 1. Pengertian Perjanjian | 34 |
| 2. Unsur-unsur Perikatan | 38 |
| 3. Syarat Sahnya Perjanjian | 44 |
| 4. Asas-Asas Perjanjian | 49 |
| 5. Klarifikasi Perjanjian | 55 |
| 6. Tahap-Tahap Perjanjian | 59 |
| 7. Berakhirnya Perjanjian | 59 |
| B. Perjanjian Jual Beli | |
| 1. Pengertian Perjanjian Jual Beli..... | 60 |
| 2. Subyek Dan Objek Yang DiPerjual Belikan | 64 |
| 3. Hak dan Kewajiban Penjual | 68 |
| 4. Hak dan Kewajiban Pembeli | 72 |
| C. Ketentuan Yang Mengatur Prinsip Exceptio Non Adimpleti Contractus | 74 |

BAB III KASUS POSISI PADA PERKARA PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUKO DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR.88/PDT.G/2021/PN KDI

| | |
|----------------------|----|
| A. Para Pihak | 83 |
| B. Kasus Posisi..... | 84 |

**BAB IV ANALISIS KASUS DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA NOMOR. 88/PDT.G/PN KDI.**

- A. Analisis Kasus dalam Putusan Nomor 88/PDT/G/PN KDI ... 92
- B. Penerapan Pinsip Exceptio Non Adimpleti Contractus Di Masa
Yang Aka Datang 101

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan..... 109
- B. Saran 110

DAFTAR PUSTAKA

- A. Buku/Literatur 112
- B. Peraturan Perundang-Undangan 115
- C. Putusan..... 115
- D. Jurnal..... 115
- E. Internet 115



