

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Hukum perjanjian dibicarakan sebagai bagian dari hukum perikatan sedangkan hukum perikatan merupakan bagian dari hukum harta kekayaan, maka hubungan hukum yang ditimbulkan oleh perjanjian adalah hubungan dalam lapangan hukum harta kekayaan, dan dapat disimpulkan bahwa perjanjian menimbulkan perikatan.<sup>1</sup> Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua pihak yang membuatnya, yaitu adanya hak dan kewajiban yang timbul di dalamnya.<sup>2</sup>

Menurut J. Satrio perjanjian dapat dibedakan menjadi beberapa jenis diantaranya adalah perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak.<sup>3</sup> Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Hak dan kewajiban tersebut mempunyai hubungan satu dengan lainnya. Yang dimaksud dengan mempunyai hubungan antara yang satu dengan yang lain adalah bahwa bilamana dalam perikatan yang muncul dari perjanjian tersebut, yang satu mempunyai hak, maka pihak yang lain berkedudukan sebagai pihak yang memikul kewajiban.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Zakiyah, *Hukum Perjanjian, Teori dan Perkembangannya*, Yogyakarta: Lentera Kreasindo, 2015, hal. 4

<sup>2</sup> Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, (Jakarta: Visimedia, 2008), hal. 2.

<sup>3</sup> J. Satrio, *Perikatan pada Umumnya*, (Bandung: Alumni, 1993), hal. 191.

<sup>4</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 43.

Salah satu pihak dalam perjanjian timbal balik yang lalai dalam memenuhi kewajibannya tidak dapat diminta pemenuhannya oleh pihak lain. Apabila salah satu pihak menuntut pemenuhan kepada pihak lain, maka pihak lain ini dapat menangkis dengan apa yang disebut prinsip *exceptio non adimpleti contractus*, karena si penggugat sendiri telah melakukan wanprestasi.<sup>5</sup> Tangkisan berdasarkan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* dapat diajukan dalam perkara perdata.

Suatu kontrak dianggap sah dan dapat mengikat para pihak, apabila memenuhi syarat-syarat sah yang telah ditentukan.<sup>6</sup> Berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.<sup>7</sup>

Menurut ketentuan pasal 1338 KUHPerdata, perjanjian yang dibuat secara sah, yaitu memenuhi syarat-syarat pasal 1320 KUHPerdata berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik

---

<sup>5</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan* (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari UU), (Bandung: Mandar Maju, 1994), hal. 34.

<sup>6</sup> Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, Nanggroe Aceh Darussalam, Unimal Press, 2012, hal. 20

<sup>7</sup> KUH Perdata Buku ketiga tentang *Syarat-syarat Terjadinya Suatu Persetujuan yang Sah* bab 2 bagian 2 pasal 1320

kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pada perkara perjanjian pembangunan ruko dalam putusan Nomor.88/Pdt.G/2021/PN Kdi antara Firman dan H. Tahere sebagai para penggugat dan Drs. H. Akifuddin sebagai tergugat, bahwa penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepanitraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 7 september 2021 dalam register Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi, telah mengajukan gugatan.

Dalam kesepakatan perjanjian nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016, antara penggugat I dan penggugat II membuat perjanjian melalui dihadapan Notaris Gresia Puterahmat di Kendari yang pada pokok kedudukan para pihak yaitu sebagai berikut:<sup>8</sup>

1. Penggugat I memperoleh 1 (satu) petak ruko dengan sertifikat milik Nomor 011084/Kelurahan Benu-benua Tahun 2015 atas nama Firman (Penggugat I), lalu penggugat I menjual kembali 1 (satu) petak Ruko yang menjadi bagiannya kepada tergugat dengan harga Rp. 700.000.000,-(Tujuh Ratus Juta Rupiah) yang pembayarannya diterima secara berangsur.
2. Kedudukan penggugat II dalam kesepakatan/Perjanjian Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016 adalah penguatan yang menjelaskan bahwa penggugat II telah menerima uang sebesar RP. 340.000.000,-(Tiga Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) dari tergugat dengan metode pembayarannya dilakukan

---

<sup>8</sup> Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi.

tergugat dengan cara melunasi hutang Penggugat II pada PT. Bank Mega Tbk, dimana SHM nomor 732/Benu-benua seluas 364 M<sup>2</sup> Tahun 1997 atas nama H.Tahere saat itu dalam terikat hak tanggungan.

Bahwa, dengan kesepakatan antara penggugat I dengan tergugat harga 1 (satu) petak ruko milik penggugat 1 yaitu seharga RP. 700.000.000,,-(Tujuh Ratus Juta Rupiah), Penggugat I telah menerima pembayaran dari tergugat secara berangsur, jika ditotalkan bukti pembayaran yang telah diterima oleh penggugat I dari tergugat telah mencapai sebesar Rp. 500.000.000,-(Lima Ratus Juta Rupiah).

Bahwa dengan tidak dipenuhinya kewajiban tergugat untuk melaksanakan sisa pembayaran 1 (satu) petak ruko sebesar Rp. 200.000.000,(Dua Ratus Juta Rupiah) kepada penggugat I, maka secara hukum perbuatan yang dilakukan oleh tergugat dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan “Wanprestasi”/Ingkar Janji yang sangat merugikan penggugat sebagaimana yang diatur dalam pasal 1238 KUHPerdara.

Menurut penggugat, perbuatan wanprestasi/ingkar janji yang dilakukan oleh tergugat sudah jelas merugikan penggugat I dan penggugat II, baik kerugian atas tidak dilaksanakannya sisa pembayaran 1 (satu) petak ruko sebesar Rp. 200.000.000,-(Dua Ratus Juta Rupiah) kepada Penggugat I, maupun kerugian lainnya berupa menerima denda keterlambatan pembayaran tersebut untuk kepentingan penggugat I dan penggugat II, serta kerugian materil dan inmateril lainnya sehubungan dengan perbuatan yang dilakukan

tergugat kepada penggugat I dan penggugat II dan diajukannya perkara ini melalui proses hukum (gugatan perdata) ke pengadilan.

Terhadap gugatan penggugat tersebut, turut tergugat memberikan jawabannya dalam eksepsi bahwa turut tergugat menolak tegas dalil-dalil gugatan para penggugat tersebut. Bahwa penggugat telah menjelaskan dan dapat dimaknai bagaimana cara-cara pembayaran yang dilakukan tergugat kepada para penggugat telah sesuai dengan Akta Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 Pasal 3 Harga dan cara pembayaran. Bahwa apa yang dilakukan tergugat diatas adalah dengan “itikad baik” dari pelaksanaan atas akta kesepakatan aquo.

Berdasarkan Akta kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 yang dibuat dihadapan turut tergugat dimaknai sebagai perjanjian timbal balik, sehingga ada suatu asas bahwa kedua pihak harus sama-sama melakukan kewajibannya. Tergugat menunggu penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Kelurahan Benu-benua dari para penggugat untuk proses balik nama, akan tetapi hingga saat ini Para penggugat tidak juga menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Kelurahan Benu-benua. Sehingga siapakah sebenarnya yang telah melakukan perbuatan Wanprestasi?.

Oleh karenanya maka patutlah berdasarkan hukum perbuatan para penggugat terhadap tergugat dikategorikan sebagai perbuatan yang dimaksud

dalam *exceptio non adimpleti contractus* atau si penggugat sendiri tidak melakukan prestasinya.

Prinsip *exceptio non adimpleti contractus* diatur dalam hukum perjanjian, yaitu yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 1478 KUHPerdara. Pasal 1478 KUHPerdara menyebutkan “Si Penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya” Ketentuan pasal tersebut dapat diartikan bahwa penjual dapat menolak untuk melakukan kewajibannya berupa penyerahan barang karena si pembeli tidak melaksanakan kewajibannya. Pada dasarnya suatu perjanjian akan berlangsung dengan baik jika para pihak yang melakukan perjanjian tersebut dilandasi oleh itikad baik

*Exceptio non adimpleti contractus* sebagai sebuah eksepsi tergugat terhadap gugatan penjual, merupakan pembelaan dari pihak pembeli yang dituduh lalai dan dituntut membayar ganti rugi oleh penjual dengan mengajukan di depan hakim bahwa penjual sendiri juga tidak menepati janjinya, sehingga telah terlebih dahulu melakukan kelalaian (*wanprestasi*).

Berdasarkan pencermatan penulis, dalam eksepsi yang diajukan oleh tergugat menggunakan Prinsip *exceptio non adimpleti contractus*, merupakan sangkalan bahwa salah satu pihak tidak berhak menuntut pemenuhan prestasi, jika pihaknya sendiri belum melaksanakan prestasinya. Maka, syarat telah

dipenuhinya semua prestasi adalah utama agar sangkalan semacam ini dapat dibenarkan.

Maka berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dan disusun dalam Tesis ini dengan 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)”**.

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya dan untuk mendapatkan gambaran yang lebih obyektif, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah ketentuan yang mengatur prinsip *exceptio non adimpleti contractus* dalam eksepsi tergugat pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor.88/Pdt.G/2021/PN Kdi?
2. Bagaimanakah kasus posisi pada perkara perjanjian pembangunan ruko dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor.88/Pdt.G/2021/PN Kdi?
3. Bagaimanakah seharusnya penerapan prinsip *exceptio non adimpleti dimasa* yang akan datang?

### C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui ketentuan yang mengatur prinsip *exceptio non adimpleti contractus* dalam eksepsi tergugat pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor.88/Pdt.G/2021/PN Kdi.
2. Untuk mengetahui kasus posisi penerapan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* pada perkara perjanjian pembangunan ruko dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor.88/Pdt.G/2021/PN Kdi.
3. Untuk mengetahui penerapan prinsip *exceptio non adimpleti dimasa* yang akan datang

### D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang didapat dari hasil proposal penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### 1. Secara teoritis

Hasil penelitian merupakan kajian terhadap teori tertentu yang digunakan sebagai landasan berpikir.<sup>9</sup> Hal ini diharapkan menjadi sumbangan bagi perkembangan ilmu dan pengetahuan hukum, serta menambah khasanah perpustakaan, Terutama terkait ketentuan Prinsip *Exceptio non adimplei contractus* dalam eksepsi tergugat pada putusan

---

<sup>9</sup> Teguh Budiharso, *Panduan Lengkap Penulisan Karya Ilmiah, Skripsi, Thesis dan Disertasi*, (Venus, Yogyakarta : 2006), hal. 119

Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor.88/Pdt.G/2021/PN Kdi dan juga sebagai bahan acuan bagi penelitian lain dikemudian hari apabila hendak melakukan penelitian dibidang yang sama.

## 2. Secara praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai bahan masukan bagi kalangan akademisi, praktisi maupun masyarakat umumnya serta dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang ingin melakukan penelitian di bidang yang sama.

### E. Kerangka Teori dan Konseptual

#### 1. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan (problem) yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis.<sup>10</sup> Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis.

Pentingnya kerangka konseptual dan landasan atau kerangka teoritis dalam penelitian hukum, dikemukakan juga oleh Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, dimana menurut mereka kedua kerangka tersebut merupakan unsur yang sangat penting.<sup>11</sup> Teori menunjukkan hubungan antara fakta-fakta. Teori menyusun fakta-fakta dalam bentuk

<sup>10</sup> M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung : Mandar Maju, 2005), hal. 27

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Suatu Tinjauan Singkat, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 7

yang sistematis sehingga dapat dipahami.<sup>12</sup> Teori memegang peranan penting dalam penelitian, yakni mengarahkan penelitian, merangkum pengetahuan dalam sistem tertentu dan meramalkan fakta.<sup>13</sup>

Teori adalah ungkapan mengenai hubungan kausal yang logis diantara perubahan (variable) dalam bidang tertentu, sehingga dapat digunakan sebagai kerangka berpikir (frame of thinking) dalam memahami serta menangani segala permasalahan yang timbul dalam bidang tersebut.<sup>14</sup>

Penelitian yang mengangkat 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) Sejalan dengan hal tersebut, maka ada beberapa teori yang mendasarinya:

**a) Teori Kepastian Hukum**

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya.

---

<sup>12</sup> S Nasution, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*,(Jakarta : Bumi Aksara, 2002), hal.3

<sup>13</sup> Ibid hal. 9

<sup>14</sup> Bintaro Tjokroamidjoyo, *Teori dan Strategi Pembangunan Nasional*, (Jakarta, Haji Masagung, 1998), hal.12

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>15</sup>

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>16</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu

---

<sup>15</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

<sup>16</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hal.158.

individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>17</sup>

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.<sup>18</sup>

#### **b) Teori Keadilan**

Keadilan adalah perekat tatanan kehidupan bermasyarakat yang beradab. Hukum diciptakan agar setiap individu anggota masyarakat dan penyelenggara negara melakukan sesuatu tindakan yang diperlukan untuk menjaga ikatan sosial dan mencapai tujuan kehidupan bersama atau sebaliknya agar tidak melakukan suatu tindakan yang dapat merusak tatanan keadilan. Jika tindakan yang diperintahkan tidak dilakukan atau suatu larangan dilanggar, tatanan sosial akan terganggu karena tercederainya keadilan. Untuk mengembalikan tertib kehidupan

---

<sup>17</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal.23

<sup>18</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hal 95

bermasyarakat, keadilan harus ditegakkan. Setiap pelanggaran akan mendapatkan sanksi sesuai dengan tingkat pelanggaran itu sendiri.<sup>19</sup>

Menurut John Rawls, situasi ketidaksamaan harus diberikan aturan yang sedemikian rupa sehingga paling menguntungkan golongan masyarakat yang paling lemah. Hal ini terjadi kalau dua syarat dipenuhi. Pertama, situasi ketidaksamaan menjamin maximum minimorum bagi golongan orang yang paling lemah. Artinya situasi masyarakat harus sedemikian rupa sehingga dihasilkan untung yang paling tinggi yang mungkin dihasilkan bagi golongan orang-orang kecil. Kedua, ketidaksamaan diikat pada jabatan-jabatan yang terbuka bagi semua orang. Maksudnya supaya kepada semua orang diberikan peluang yang sama besar dalam hidup. Lebih lanjut John Rawls menegaskan bahwa maka program penegakan keadilan yang berdimensi kerakyatan haruslah memperhatikan dua prinsip keadilan, yaitu, pertama, memberi hak dan kesempatan yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas seluas kebebasan yang sama bagi setiap orang.<sup>20</sup> Kedua, mampu mengatur kembali kesenjangan sosial ekonomi yang terjadi sehingga dapat memberi keuntungan yang bersifat timbal balik (*reciprocal benefits*) bagi

---

<sup>19</sup> Arief Sidharta, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, PT Refika Aditama, Bandung, 2007, hal. 20

<sup>20</sup> John Rawls, *A Theory of Justice*, London: Oxford University press, 1973, yang sudah diterjemahkan dalam bahasa Indonesia oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, *Teori Keadilan*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2006.

setiap orang, baik mereka yang berasal dari kelompok beruntung maupun tidak beruntung.

Hukum sebagai pengemban nilai keadilan menurut Radbruch menjadi ukuran bagi adil tidak adilnya tata hukum. Tidak hanya itu, nilai keadilan juga menjadi dasar dari hukum sebagai hukum. Dengan demikian, keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum. Keadilan menjadi dasar bagi tiap hukum positif yang bermartabat.<sup>21</sup>

**c) Teori Ketidak Sesuaian Antara Kehendak dan Pernyataan**

Perjanjian adalah suatu peristiwa dengan mana satu pihak atau lebih berjanji terhadap satu orang atau lebih. Salah satu syarat sah atau tidak dalam perjanjian adalah kesepakatan. Kesepakatan merupakan peran terpenting dalam proses terbentuknya suatu perjanjian. Adanya kesepakatan akan mudah mengenali terjadinya antara penawaran dan penerimaan. Tetapi suatu masalah akan timbul apabila tidak adanya penawaran dan penerimaan. Ada beberapa teori yang dapat menjelaskan hal tersebut yaitu teori kehendak, teori pernyataan dan teori kepercayaan.

**1) Teori Kehendak (wilstheorie)**

---

<sup>21</sup> Yovita A. Mangesti & Bernard L. Tanya, *Moralitas Hukum*, Yogyakarta: Genta Publishing. 2014, hal,74.

Menurut teori kehendak, faktor yang menentukan adanya perjanjian adalah kehendak. Meskipun demikian, terdapat hubungan yang tidak terpisahkan antara kehendak dan pernyataan. Oleh karena itu suatu kehendak harus dinyatakan. Namun apabila terdapat ketidak sesuaian antara kehendak dan pernyataan, maka tidak terbentuk suatu perjanjian.<sup>22</sup>

## 2) Teori Pernyataan (verklaringsstheorie)

Menurut teori pernyataan, pembentukan kehendak terjadi dalam ranah kejiwaan seseorang. Sehingga pihak lawan tidak mungkin mengetahui apa yang sebenarnya terdapat di dalam benak seseorang. Dengan demikian suatu kehendak yang tidak dapat dikenali oleh pihak lain tidak mungkin menjadi dasar dari terbentuknya suatu perjanjian.<sup>23</sup>

Agar suatu kehendak dapat menjadi perjanjian, maka kehendak tersebut harus dinyatakan. Sehingga yang menjadi dasar dari terikatnya seseorang terhadap suatu perjanjian adalah apa yang dinyatakan oleh orang tersebut.<sup>24</sup> Lebih lanjut menurut teori ini, jika terdapat ketidak sesuaian antara kehendak dan pernyataan, maka hal ini tidak akan menghalangi terbentuknya perjanjian.<sup>25</sup>

---

<sup>22</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya, 2010, hal. 76.

<sup>23</sup> *Ibid* hal 77

<sup>24</sup> *Ibid*

<sup>25</sup> *Ibid* hal 18

Teori pernyataan lahir sebagai jawaban terhadap kelemahan teori kehendak. Namun teori ini juga memiliki kelemahan. Karena teori pernyataan hanya hanya berfokus pada pernyataan dan tidak memperhatikan kehendak seseorang. Sehingga terdapat potensi kerugian yang terjadi apabila tidak terdapat keseuaian antara kehendak dan pernyataan.<sup>26</sup>

### 3) Teori Kepercayaan (*vertrouwenstheorie*)

Teori kepercayaan berusaha untuk mengatasi kelemahan dari teori pernyataan. Menurut teori ini, tidak semua pernyataan melahirkan perjanjian. Suatu pernyataan hanya akan melahirkan perjanjian apabila pernyataan tersebut menurut kebiasaan yang berlaku di dalam masyarakat menimbulkan kepercayaan bahwa hal yang dinyatakan memang benar dikehendaki.<sup>27</sup> Atau dengan kata lain, hanya pernyataan yang disampaikan sesuai dengan keadaan tertentu (*normal*) yang menimbulkan perjanjian.<sup>28</sup> Lebih lanjut menurut teori ini terbentuknya perjanjian bergantung pada kepercayaan atau pengharapan yang muncul dari pihak lawan sebagai akibat dari pernyataan yang diungkapkan.<sup>29</sup>

---

<sup>26</sup> *Ibid* hal 80

<sup>27</sup> *Ibid* hal 78

<sup>28</sup> *Ibid*

<sup>29</sup> *Ibid* hal 79

## 2. Kerangka Konseptual.

Konsep diartikan sebagai kata yang menyatakan abstrak yang digeneralisasikan dari hal-hal yang khusus, yang disebut dengan defenisi.<sup>30</sup> Kerangka konsepsional dalam merumuskan atau membentuk pengertian-pengertian hukum, kegunaannya tidak hanya terbatas pada penyusunan kerangka konsepsional saja, akan tetapi bahkan pada usaha merumuskan definisi-definisi operasional diluar peraturan perundang-undangan. Dengan demikian konsep merupakan unsur pokok dari suatu penelitian.<sup>31</sup>

Secara konseptual beberapa landasan yang dapat dijadikan konsep maupun rujukan tentang penulisa tesis ini untuk mengetahui 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).

Adapun yang menjadi konsep dalam penulisan tesis ini sebagai berikut:

### 1. Eksepsi Non Adimpleti Contractus

Berdasarkan kamus Istilah Hukum Belanda-Indonesia, prinsip exceptio non adimpleti contractus diartikan sebagai sangkalan dalam suatu persetujuan timbal balik yang dikemukakan oleh suatu pihak bahwa pihak

---

<sup>30</sup> Sumadi Suryabarata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta : Raja Grafindo, 1998), hal.3

<sup>31</sup> Koentjaraningrat, *Metode Penelitian Masyarakat*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1997), hal. 24

lawan juga berada dalam keadaan lalai (in gebreke) dan dengan demikian tidak dapat menuntut pemenuhan prestasi.<sup>32</sup>

Pengertian prinsip *exceptio non adimpleti contractus*, dipahami sebagai suatu bentuk tangkisan dengan jalan mengungkap keadaan nyata yang mana sesungguhnya kreditor yang menggugat sebenarnya tidak berhak mengajukan tuntutan untuk memaksa debitur memenuhi prestasinya karena kreditor telah wanprestasi terlebih dahulu.<sup>33</sup>

Selanjutnya dalam *Black's Law Dictionary* mengenai *exceptio inadimpleti contractus* atau dituliskan *exceptio non adimpleti contractus* dijelaskan sebagai An exception in a contract action involving mutual duties or obligations, to the effect that the plaintiff may not sue if the plaintiff's own obligations have not been performed,<sup>34</sup> yaitu bahwa penggugat tidak dapat menuntut jika kewajiban penggugat sendiri belum dilakukan.

*Exceptio non adimpleti contractus*, dapat diterapkan dalam gugatan yang bersumber pada perjanjian timbal balik, yaitu dimana masing masing pihak dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Sesungguhnya seseorang tidak berhak menggugat apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dalam perjanjian timbal balik.

---

<sup>32</sup> Fockema Andreae, *Kamus Istilah Hukum Belanda-Indonesia*, (Bandung: Bina Cipta, 1983), hal. 127.

<sup>33</sup> Ibid.

<sup>34</sup> Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, ninth edition, West Publishing Co, 2009, St. Paul, h. 643.

Achmad Ali berpendapat bahwa: prinsip *exceptio non adimpleti contractus* merupakan pembelaan bagi debitor untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi akibat tidak dipenuhinya perjanjian, dengan alasan kreditorpun lalai. Riduan Syahrani mengemukakan bahwa: “*Exceptio non adimpleti contractus* adalah tangkisan yang menyatakan bahwa ia (debitur) tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya justru karena kreditor sendiri tidak melaksanakan perjanjian itu sebagaimana mestinya. Bilamana debitor selaku tergugat dapat membuktikan kebenaran tangkisannya maka ia tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban apa-apa atas tidak dilaksanakannya perjanjian itu”.

## 2. Eksepsi

Exceptie atau yang dikenal dengan kata Eksepsi adalah istilah yang umum digunakan di dalam pengadilan untuk menyanggah/ melakukan penolakan terhadap gugatan yang telah dilayangkan penggugat. Pada dasarnya eksepsi sendiri berisikan argumen tandingan dari Sebuah kontra-argumen yang jelas adalah kontra-argumen yang tidak relevan baik keabsahannya secara formal, bahkan menyangkut perihal apakah pokok perkara dapat dilanjutkan. Adapun tujuan mengajukan eksepsi adalah agar pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa memeriksa lebih lanjut terkait materi pokok perkara.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perikatan*, PT. Alumni, Bandung, 1982, hlm.148

Eksepsi sendiri berasal dari kata Exception yang merupakan terjemahan dari kata terkecuali. Dalam hukum perdata eksepsi sendiri dapat didefinisikan sebagai pembelaan (plea) dan bantahan (objection). Adapun unsur unsur dari eksepsi terbagi menjadi tiga yaitu:

1. suatu bantahan dari tergugat;
2. sangkalan yang tidak langsung dalam pokok perkara;
3. suatu pembelaan agar gugatan tidak dapat diterima.

Tahapan eksepsi sendiri dilakukan dalam proses jawab-menjawab. Secara bentuknya, eksepsi terbagi menjadi beberapa bentuk, menurut Sudikno Mertokusumo menyatakan, bantahan tergugat dapat berupa tangkisan berupa eksepsi dan bantahan<sup>36</sup>. Adapun Jawab menjawab dalam eksepsi dapat berisikan bantahan gugatan pokok perkara (Verweer ten principale), melakukan gugatan balik melalui rekonvensi selanjutnya jawab menjawab dari pihak penggugat dan tergugat dalam replik dan duplik. Adapun dalam hukum acara perdata eksepsi tersebut terbagi menjadi prosesuil dan materil.

Eksepsi prosesuil adalah eksepsi yang berfokus dalam membahas keabsahan formil gugatan, eksepsi ini dapat digolongkan menjadi 2 yaitu eksepsi kewenangan mengadili. Eksepsi kewenangan mengadili terbagi menjadi 2 yaitu eksepsi tidak berwenang secara absolut dan eksepsi yang

---

<sup>36</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 1993, hlm

bersifat relatif. Berdasarkan eksepsi kewenangan mengadili, eksepsi tidak berwenang secara absolut yaitu menyatakan bahwa tindakan yang diajukan penggugat tidak berwenang dalam pengadilan mana ia mengajukan untuk memutuskan suatu perkara. Dimana pengadilan memiliki kewenangan atributif sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan sedangkan eksepsi yang bersifat relatif adalah eksepsi yang tidak mempersalahkan syarat formalitas dari suatu gugatan dalam eksepsi ini membahas mengenai keabsahan pihak yang berada dalam surat gugatan. Hal tersebut berdasarkan eksepsi diluar kewenangan mengadili. Sedangkan contoh eksepsi diluar kewenangan mengadili adalah surat gugatan tidak sah, eksepsi tidak sah dikarenakan surat kuasa tidak menunjuk pengadilan tertentu, pemberi maupun penerima tidak berhak menerima kuasa, dan adanya eksepsi error in persona.

Eksepsi materiil adalah jenis eksepsi yang digunakan agar hakim dapat mempertimbangkan kasus tersebut dengan tidak melanjutkan gugatan tersebut dikarenakan bertentangan dengan asas maupun aturan acara perdata yang berlaku. Adapun Eksepsi materiil sendiri terbagi menjadi dua yaitu eksepsi peremtoir dan eksepsi dilatoir. Eksepsi peremtoir adalah eksepsi yang menghalangi gugatan penggugat contohnya seperti gugatan telah diajukan dalam waktu terlalu lama/ daluwarsa, utang yang dijadikan objek gugatan telah dihapuskan. Adapun eksepsi ini bisa berupa *exceptio temporis*, *exceptio metus*, *exceptio domini*, *exceptio circumstance* dan *exceptio non*

adimpleti contractus<sup>37</sup> sedangkan eksepsi dilatoir adalah eksepsi yang menyatakan gugatan belum dapat diterima dikarenakan masih terlalu dini dan masih bersifat prematur.

Exceptio non adimpleti contractus merupakan eksepsi yang tergolong dalam bentuk eksepsi materiil, yang termasuk dalam eksepsi peremtoir yang diatur sebagaimana tercantum dalam Pasal 136 HIR dalam pelaksanaannya, jenis eksepsi ini diperiksa dan juga diputus bersamaan dengan pokok perkara, adapun eksepsi tersebut juga tidak berbentuk putusan sela melainkan sebagai menyatu dalam putusan perkara dalam bentuk putusan final.<sup>38</sup> Exceptio non adimpleti contractus selaku eksepsi materiil yang bertentangan dengan asas maupun aturan acara perdata yang berlaku merupakan asas yang bertentangan dengan Pasal 1478 KUHPerdata dimana menyatakan “si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya”. Selain berdasarkan Pasal 1478 KUHPerdata, Prinsip ini juga telah mendapatkan tempat di dalam Pasal 1266 KUHPerdata, dimana dapat diartikan salah satu pihak kehilangan hak untuk menggugat pihak lain dengan alasan wanprestasi sementara dirinya sendiri juga melakukan wanprestasi.

---

<sup>37</sup> R. Indra. *Eksepsi dan Jenisnya Dalam Hukum Acara Perdata*. Doktorhukum.com. diakses 25 January, 2022, dari <https://doktorhukum.com/eksepsi-dan-jenisnya-dalam-hukum-acara-perdata/>

<sup>38</sup> Litigasi.co.id, *Jenis- jenis Eksepsi Dalam Hukum Acara Perdata*. (2020, April 06). litigasi.co.id, diakses 26 Januari 2022, dari <https://litigasi.co.id/posts/jenis-jenis-eksepsi-dalam-hukum-acara-perdata>

Menurut Yahya Harahap terdapat dua macam penerapan dari eksepsi lain diluar eksepsi kompetensi yakni<sup>39</sup>:

1. Eksepsi dikabulkan, putusan bersifat negatif. Jika eksepsi dikabulkan, putusan akhir dijatuhkan berdasarkan eksepsi, dengan amar putusan mengabulkan eksepsi tergugat, dan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;
2. Eksepsi ditolak, putusan bersifat positif berdasarkan pokok perkara. Putusan yang dijatuhkan menyelesaikan persengketaan yang terjadi secara tuntas antara penggugat dan tergugat.

### 3. Putusan

Putusan adalah suatu pernyataan hakim sebagai pejabat negara yang diucapkan di muka persidangan dengan tujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak yang saling berkepentingan (Lihat pasal 189 R.Bg dan penjasann pasal 60 UU-PA). Dan sebuah konsep putusan (tertulis) tidak mempunyai kekuatan sebagai putusan sebelum diucapkan oleh hakim di muka persidangan. Sejatinya putusan yang diucapkan itu (*uitspraak*) tidak boleh bertentangan dengan yang tertulis (*vonnis*). Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 5 Tahun 1959 tanggal 20 April 1959 dan Nomor: 1 Tahun 1962 tanggal 7 Maret 1962 menginstruksikan antara lain: agar pada waktu putusan diucapkan konsep

---

<sup>39</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm.428

putusan harus sudah selesai. Maksud surat edaran ini untuk mencegah adanya perbedaan isi putusan yang diucapkan dengan yang tertulis. Andaikan terdapat perbedaan antara yang diucapkan dengan yang tertulis, maka yang sah adalah yang diucapkan karena putusan itu lahir sejak diucapkan.

Bentuk dan susunan isi suatu putusan hakim secara singkat dan menyeluruh, dapat dipahami memiliki beberapa bagian sebagai berikut, yaitu: bagian kepala Putusan; Nama Pengadilan Agama yang memutus dan jenis perkara; Identitas pihak-pihak; Duduk perkaranya (bagian posita); Tentang pertimbangan hukum; Dasar hukum; Diktum atau amar putusan; Bagian kaki putusan; dan Tanda tangan hakim dan panitera serta perincian biaya.<sup>40</sup>

Putusan yang telah ineracht atau telah berkekuatan hukum tetap memiliki beberapa kekuatan hukum yang pasti, yaitu kekuatan mengikat, pembuktian dan eksekutorial.<sup>41</sup> Kekuatan Mengikat, artinya putusan yang telah dijatuhkan itu harus dihormati, dipatuhi dan dilaksanakan oleh para pihak. Masing-masing pihak tidak boleh bertentangan dengan putusan.

Dengan kata lain putusan hakim itu harus memuat tiga hal yang essensial, yaitu keadilan (*gerechtigheit*), kemanfaatan (*zwachmatigheit*) dan kepastian (*rechtsecherheit*). Ketiga hal ini harus mendapat perhatian yang

---

<sup>40</sup> Roihan A. Rasyid, *Hukum Acara Peradilan Agama*, hal 204

<sup>41</sup> Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata*, hal 309-310

seimbang secara profesional, meskipun dalam praktek sangat sulit untuk mewujudkannya. Kendati demikian hakim harus berusaha semaksimal mungkin agar setiap putusan yang dijatuhkan mengandung asas tersebut. Itulah sebuah harapan yang harus dipelihara dan selalu ditumbuhkembangkan dalam nurani seorang hakim sehingga dapat melahirkan putusan yang berbobot dan bermanfaat serta menjamin kelangsungan hukum yang ada di tengah-tengah masyarakat.

#### **F. Metode Penelitian**

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>42</sup> Selain itu, penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul dalam gejala bersangkutan.<sup>43</sup>

Penulisan seminar hasil tesis ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, artinya suatu penelitian yang bertumpu pada peraturan perundang-undangan yang ditunjang dengan studi kepustakaan yang relevan

---

<sup>42</sup> Peter Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2006), hal. 35.

<sup>43</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 1997), hal. 38

dengan permasalahan yang dibahas kemudian dinalisis dan disimpulkan dalam penulisan.

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif analitis yang mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validalitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum. Suatu penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu,<sup>44</sup> dan apabila dilihat dari tujuannya termasuk dalam penelitian hukum normatif (normative legal research).

Penelitian dalam hukum normatif yang menitik beratkan pada studi kepustakaan dan berdasarkan pada data sekunder, bahan yang dipergunakan dapat dibagi ke dalam beberapa kelompok, yaitu:

- a. Bahan-bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas (autoritatif),<sup>45</sup> meliputi seluruh peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan yang relevan dengan permasalahan dan tujuan penelitian.
- b. Bahan-bahan hukum sekunder, merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer sebagaimana yang

---

<sup>44</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986), hal.10.

<sup>45</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hal 47.

terdapat dalam kumpulan pustaka yang bersifat sebagai penunjang dari bahan hukum primer.<sup>46</sup>

- c. Bahan-bahan hukum tersier, yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan bermakna terhadap bahan hukum primer dan sekunder

Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan proposal tesis ini dapat menggambarkan fakta-fakta yang timbul dari masalah yang peneliti teliti yang kemudian akan dianalisis sebagai berikut :

### 1. Jenis Penelitian.

Metode yang digunakan dalam seminar hasil penelitian ini adalah yuridis normatif yang disebut juga sebagai penelitian doktrinal (doctrinal research) yaitu suatu penelitian yang menganalisis hukum baik yang tertulis didalam buku (law as it is written in the book), maupun hukum yang diputuskan oleh hakim melalui proses pengadilan (law it is decided by the judge through judicial process).<sup>47</sup>

### 2. Pendekatan Penelitian.

Metode pendekatan dalam seminar hasil penelitian ini adalah bersifat deskriptif analitis, maksudnya adalah dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang akan diteliti. Analisis dilakukan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh dan akan

<sup>46</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1995), hal. 23.

<sup>47</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006), hal. 118.

dilakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan dalam menyimpulkan suatu solusi sebagai jawaban dari permasalahan tersebut.<sup>48</sup> . Penelitian hukum normatif dalam penelitian ini didasarkan data sekunder, berdasarkan bahan hukum utama yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor.88/Pdt.G/2021/Pn.Kdi dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum, serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.

### **3. Spesifikasi Penelitian.**

Spesifikasi penelitian ini didasarkan data sekunder, berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum, serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.

### **4. Tahap Penelitian**

Penelitian dilakukan melalui 1 (satu) tahap yaitu penelitian kepustakaan.

. Studi Kepustakaan (Library Research)

Studi kepustakaan merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka untuk memperoleh data sekunder berupa buku-buku baik koleksi pribadi maupun dari perpustakaan, artikel-artikel baik yang diambil dari media cetak maupun media elektronik, dokumen-dokumen

---

<sup>48</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Rienika Cipta,2008), hal. 27

pemerintah, termasuk peraturan perundang-undangan. Tahap-tahap pengumpulan data melalui studi pustaka adalah sebagai berikut :

- 1) Melakukan inventarisasi hukum positif dan bahan-bahan hukum lainnya yang relevan dengan objek penelitian.
- 2) Melakukan penelusuran kepustakaan melalui, artikel- artikel media cetak maupun elektronik, dokumen-dokumen pemerintah dan peraturan perundang-undangan.
- 3) Mengelompokan data-data yang relevan dengan permasalahan.
- 4) Menganalisis data-data yang relevan tersebut untuk menyelesaikan masalah yang menjadi objek penelitian.

#### **5. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpul data yang dilaksanakan dalam penelitian ini dikumpulkan dan teknik yang dipergunakan dalam pengolahan data primer dan data sekunder tergantung pada teknik pengumpul data yang dilaksanakan dalam penelitian ini, adapun untuk memperoleh data yang akurat, jelas serta representatif.

##### **- Studi Kepustakaan (*Library Research*)**

Studi Kepustakaan (*Library Research*) yaitu melakukan penelitian terhadap dokumen yang erat kaitannya dengan masalah kreditur dan debitur, seperti peraturan perundang-undangan, buku teks, jurnal, hasil penelitian, ensiklopedia, indeks komulatif, biografi dan lainnya. Guna mendapatkan landasan teoritis dan memperoleh informasi dalam bentuk ketentuan formal

dan data melalui naskah resmi. Dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu dititikberatkan pada penggunaan data kepustakaan atau data sekunder yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Metode pendekatan ini digunakan dengan mengingat, bahwa permasalahan yang diteliti berkisar pada peraturan lainnya serta kaitannya dengan penerapan dalam praktik.

1) Bahan Hukum Primer.

Bahan hukum primer ini mencakup peraturan perundang-undangan yang meliputi; Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 Hasil Amandemen . Bahan hukum Primer yang digunakan dalam penulisan tesis ini yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor.88/Pdt.G/2021/Pn.Kdi.

2) Bahan Hukum Sekunder.

Bahan-bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer antara lain pendapat para ahli ataupun dari hasil penelitian lain, buku, jurnal hukum, artikel berita internet, koran, majalah dan lain-lain.

3) Bahan Tersier

Bahan-bahan lainnya yang ada relevansinya dengan pokok permasalahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder antara lain, kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia, *Black's Law*, ensiklopedia, dan bahan di luar bidang hukum yang dapat

menunjang dan melengkapi data penelitian, sehingga masalah dapat dipahami secara komprehensif.

#### **G. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan yang khususnya di lingkungan Universitas Nasional, sepanjang yang diketahui dari hasil - hasil penelitian yang sudah ada maka belum ada penelitian yang menyangkut masalah “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)”. Adapun penelitian tesis yang pernah dilakukan berkaitan dengan Exceptio Non Adimpleti Contractus, terkait penulisan tesis ini adalah :

1. Oleh Ipvivi Shangharani, NPM 03101114, Tahun 2014 di Universitas Airlangga dengan Judul Tesis “ANALISIS YURIDIS EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS SEBAGAI DASAR DALAM PENUNDAAN PELAKSANAAN PERJANJIAN.” Dalam hal ini yang menjadi perbedaan yaitu tesis ini menganalisis hukum exception non adimpleti contractus dalam penundaan pelaksanaan perjanjian pada umumnya atau tidak spesifik pada perjanjian pendirian atau jual beli ruko.
2. Endang S Ramadhanny, NPM 1291204, di Universitas Islam Indonesia, Tahun 2016 dengan Judul Tesis “DOKTRIN EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS SEBAGAI PEMBELAAN DEBITOR UNTUK TIDAK DINYATAKAN PAILIT (STUDI KASUS

TELKOMSEL)” yang menjadi perbedaan yaitu tesis ini tentang Doktrin Exceptio Non Adimpleti Contractus dapat dijadikan salah satu dasar hukum bahwa utang yang didalilkan tidak dapat dibuktikan secara sederhana seperti yang diatur dalam Pasal 8 ayat (4) UU No. 37 Tahun 2004 4 tentang Kepailitan dan PKPU

Dengan demikian penelitian ini secara ilmiah adalah asli dan secara akademis dapat dipertanggungjawabkan. Meskipun peneliti terdahulu ada yang pernah melakukan penelitian mengenai masalah Exceptio Non Adimpleti Contractus namun secara substansi pokok permasalahan dan pembahasan berbeda dengan penelitian ini.

#### **H. Sistematika Penulisan**

Untuk mencapai maksud dan tujuan penulisan tesis ini, maka sistematika penulisan disusun berikut ini.

BAB I yaitu pendahuluan, yang menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori, kerangka konseptual, metode penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II menjelaskan tentang Tinjauan Pustaka mengenai perjanjian pada umumnya , seperti pengertian perjanjian, unsur-unsur perikatan, syarat sahnya perjanjian, asas-asas perjanjian, klarifikasi perjanjian, tahap-tahap perjanjian, berakhirnya perjanjian dan perjanjian jual beli, seperti pengertian perjanjian jual beli, subyek dan objek yang diperjual belikan ,hak dan kewajiban penjual , hak dan kewajiban pembeli serta menjelaskan tentang

ketentuan yang mengatur penerapan prinsip *exceptio non adimpleti contractus*.

BAB III Menjelaskan tentang Kasus Posisi penerapan *exceptio non adimpleti contractus* pada perkara perjanjian pembangunan ruko dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor.88/Pdt.g/2021/Pn kdi

BAB IV menjelaskan tentang Analisis Kasus putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor.88/pdt.g/2021/pn kdi dan penerapan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* di masa yang akan datang.

Bab V merupakan penutup. Bab ini berisikan kesimpulan dan saran, yang merupakan kesimpulan atas permasalahan-permasalahan yang diuraikan pada bab-bab sebelumnya. Kemudian, penulis menyampaikan saran yang merupakan solusi atas permasalahan yang dihadapi dalam tesis ini.

