

**TINJAUAN HUKUM PEMBELAAN DEBITUR (*EXCEPTIO NON
ADIMPLETI CONTRACTUS*) DALAM JUAL BELI TANAH**

(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3518 K/Pdt/2022)

NURWAHYU ROYAN PUTRANTO

193300516010



**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
JAKARTA
2023**

**TINJAUAN HUKUM PEMBELAAN DEBITUR (*EXCEPTIO NON
ADIMPLETI CONTRACTUS*) DALAM JUAL BELI TANAH
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3518 K/Pdt/2022)**

NURWAHYU ROYAN PUTRANTO

193300516010

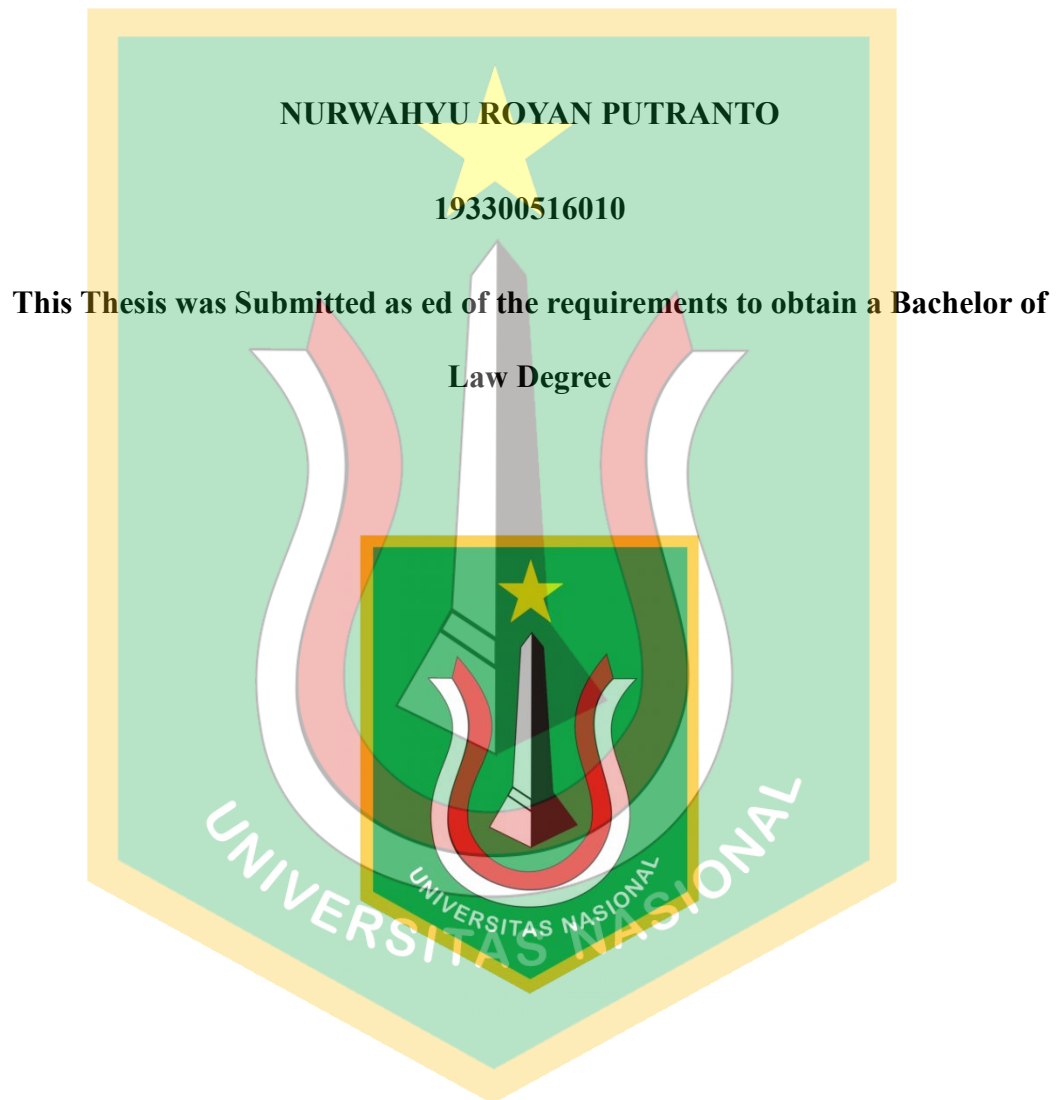
**Skripsi ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum**



**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUMM
JAKARTA
2023**

**LEGAL REVIEW OF THE DEBTOR'S DEFENSE (*EXCEPTIO NON
ADIMPLETI CONTRACTUS*) IN LAND SALE**

(Case Study: Supreme Court Decision Number 3518 K/Pdt/2022)



**This Thesis was Submitted as ed of the requirements to obtain a Bachelor of
Law Degree**

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
JAKARTA
2023**

TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI

Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM PEMBELAAN DEBITUR (*EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*) DALAM JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3518 K/Pdt/2022)

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji pada tanggal 25 Agustus 2023 dan dinyatakan **LULUS** dengan nilai A dan predikat **Sangat Memuaskan**.

Jakarta, 31 Agustus 2023

Mengetahui,

Dekan,

Pembimbing

(Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.)

(Devarita, S.H., Sp.1., M.H.)

Tim Penguji,

Ketua,

Anggota

Anggota

(Dr. Tb. M. Ali Asgar, S.H., M.H.) (Surajiman, S.H., M.Hum.) (Devarita, S.H., Sp.1., M.H.)

TANDA PERSETUJUAN PERBAIKAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Nurwahyu Royan Putranto
 Nomor Pokok Mahasiswa : 193300516010
 Jurusan/Program Studi : Ilmu Hukum
 Program Kekhususan : Hukum Perdata
 Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM PEMBELAAN DEBITUR
 (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)
 DALAM JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS
 PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3518
 K/Pdt/2022)

Benar telah diperbaiki berdasarkan petunjuk dari tim penguji dalam sidang ujian Skripsi pada tanggal 25 Agustus 2023 sebagaimana tertulis dalam berita acara ujian skripsi

Jakarta, 31 Agustus 2023

Pembimbing,

(Devarita, S.H., Sp.1., M.H.)

Tim Penguji

Ketua

Anggota

Anggota

UNIVERSITAS NASIONAL

(Dr. Tb. M. Ali Asgar, S.H., M.H.) (Surajiman, S.H., M.Hum.) (Devarita, S.H., Sp.1., M.H.)



LEMBAR PERSYARATAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Nurwahyu Royan Putranto
Tempat, Tanggal Lahir : Jakarta, 5 Oktober 2001
Nomor Pokok Mahasiswa : 193300516010
Fakultas : Hukum
Alamat : Perumahan Jatijajar Blok D3 No.26
RT.001/RW.012 Kel. Jatijajar, Kec. Tapos, Depok
Handphone : 081219048075

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dibuat dengan judul **TINJUAN HUKUM PEMBELAAN DEBITUR (EXCEPTIO NON ADIMPLET CONTRACTUS DALAM JUAL BELI TANAH)** sudah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan. Semua data yang saya pergunakan dalam skripsi ini dikumpulkan melalui penelitian dan/atau menggunakan penelitian lapangan. Bila kemudian terbukti skripsi ini hasil plagiat, maka saya bersedia mempertanggung jawabkan secara hukum, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Jakarta, 18 Agustus 2023


METRAL JEMPEL
20139AKX269474423
(Nurwahyu Royan Putranto)

UNIVERSITAS NASIONAL

ABSTRAK
PROGRAM SARJANA UNIVERSITAS NASIONAL PROGRAM STUDI
ILMU HUKUM

Skripsi, 17 Agustus 2023

- A. Nama Penulis** : Nurwahyu Royan Putranto
B. NPM : 193300516010
C. Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Pembelaan Debitur (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*) Dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3518 K/Pdt/2022)
D. Jumlah Halaman : Halaman Pengantar xii dan Halaman Isi 70 Tahun dibuat 2023
E. Isi Abstrak :

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik yang mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Pada suatu perjanjian kadang isi perjanjian tidak dapat di penuhi oleh salah satu atau kedua belah pihak, sehingga pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya disebut dengan wanprestasi. Terhadap pernyataan wanprestasi debitur atau kreditur dapat melakukan pembelaan diri (*exception non adimpleti contractus*) bahwa pihak yang menuduhkan wanprestasi juga tidak memenuhi prestasinya. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimanakah pengaturan pembelaan diri debitur apabila dinyatakan wanprestasi oleh kreditur? dan bagaimanakah penerapan prinsip pembelaan debitur (*exceptio non adimpleti contractus*) dalam Jual Beli Tanah pada putusan Mahkamah Agung nomor 3518 K/Pdt/2022? Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normative dengan menggunakan data sekunder. Hasil dari penelitian pada Putusan Pengadilan Negeri gugatan Penggugat diterima sebagian tetapi pada putusan Pengadilan Tinggi membatalkan putusan Pengadilan Negeri dan menerima eksepsi begitupula dengan putusan Mahkamah Agung sebagaimana dalam eksepsi Tergugat yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu, yaitu luas tanah yang dijual kepada tergugat tidak sesuai dengan perjanjian sehingga Tergugat tidak bisa membayar sesuai dengan keinginan Penggugat, dan oleh sebab itu Tergugat dapat membela dirinya menggunakan prinsip *exception non adimpleti contractus*.

Kata Kunci: Wanprestasi

- F. Daftar Pustaka** : 16 Buku, 2 Peraturan Perundang-Undangan 4
 Jurnal
G. Dosen Pembimbing : Devarita, S.H., M.H.

ABSTRACT
DEGREE PROGRAM OF NATIONAL UNIVERSITY LEGAL SCIENE
STUDY PROGRAM
Thesis, August 8 2023

- A. Author's Name** : Nurwahyu Royan Putranto
B. Student ID : 193300516010
C. Title of Thesis : Legal Review of the Debtor Defense (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*) in Land Sale (Case Study: Supreme Court Decision Number 3518 K/Pdt/2022)
D. Number of Pages : Introductory Page xii, Contents Pages 72, Year Build 2023
E. Abstract Contents :

The sale and purchase agreement is a reciprocal agreement that is binding and must be implemented by the parties making the agreement. In an agreement, sometimes the contents of the agreement cannot be fulfilled by one or both parties, so that a party that does not carry out its obligations is called a default. Regarding the statement of default, the debtor or creditor can defend himself (*exception non adimpleti contractus*) that the party accusing him of default also did not fulfill his achievements. The problem in this study is how is the debtor's self-defense regulated if the creditor is declared in default? and how is the principle of debtor defense (*exceptio non adimpleti contractus*) applied in the sale and purchase of land in the Supreme Court decision number 3518 K/Pdt/2022? The research method used is normative juridical using secondary data. The results of research on the District Court's decision on the Plaintiff's lawsuit were partially accepted, but the High Court's decision annulled the District Court's decision and accepted the exception as well as the Supreme Court's decision as in the Defendant's exception which basically argued that the Plaintiff had defaulted first, namely the area of land sold to the defendant did not comply with the agreement so that the defendant could not pay according to the wishes of the plaintiff, and therefore the defendant could defend himself using the *exception non adimpleti contractus* principle.

Keyword: Default

- F. Bibliografi** : 16 Books, 2 Legislations, 4 Journals.
G. Advisor : Devarita, S.H., M.H.

KATA PENGANTAR

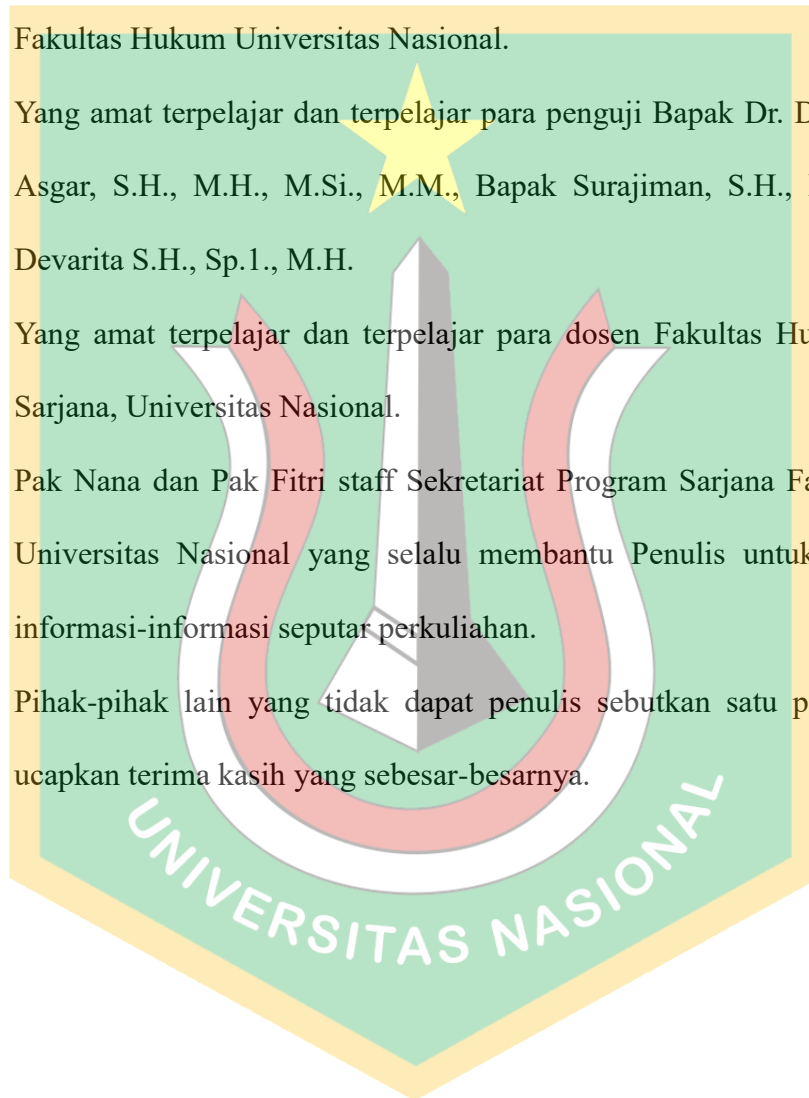
Puji Syukur Kepada Tuhan Yang Maha Esa karena berkat dan karunia Nya Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **TINJUAN HUKUM PEMBELAAN DEBITUR (*EXCEPTIO NON ADIMPLET CONTRACTUS*) DALAM JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3518 K/Pdt/2022)**. Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Program Studi Sarjana Hukum Universitas Nasional.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada kedua orangtua yang selalu mendukung dan selalu mendoakan penulis . Saya juga mengucapkan terima kasih kepada yang terpelajar Devarita, S.H., M.H. sebagai pembimbing Penulis yang telah banyak memberikan bimbingan kepada Penulis dalam penyusunan Skripsi ini.

Pada kesempatan ini Penulis sampaikan ucapan terima kasih juga kepada para pihak yang telah memberikan bantuan baik moril dan materiil dalam penyelesaian skripsi ini, yaitu:

1. Yang amat terpelajar Bapak Dr. Drs. El Amry Bermawi Putera, M.A. Rektor Universitas Nasional.
2. Yang sangat amat terpelajar Bapak Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.Si. Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.

3. Yang amat terpelajar Bapak Dr. Mustakim, S.H., M.H. Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
4. Yang terpelajar Bapak Masidin, S.H., M.H. Ketua KaProdi Program Studi Fakultas Hukum Universitas Nasional.
5. Yang amat terpelajar dan terpelajar para penguji Bapak Dr. Drs. TB. M. Ali Asgar, S.H., M.H., M.Si., M.M., Bapak Surajiman, S.H., M.H., dan Ibu Devarita S.H., Sp.1., M.H.
6. Yang amat terpelajar dan terpelajar para dosen Fakultas Hukum, Program Sarjana, Universitas Nasional.
7. Pak Nana dan Pak Fitri staff Sekretariat Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Nasional yang selalu membantu Penulis untuk mendapatkan informasi-informasi seputar perkuliahan.
8. Pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, Penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya.



Penulis menyadari bahwa tulisan ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu Penulis dengan kerendahan hati mengharapkan saran dan kritik demi penyempurnaan skripsi ini.



DAFTAR ISI

TINJAUAN HUKUM PEMBELAAN DEBITUR (<i>EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS</i>) DALAM JUAL BELI TANAH	i
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PERSYARATAN KEASLIAN TULISAN	Error! Bookmark not defined.
ABSTRAK	viii
ABSTRACK	ix
KATA PENGANTAR	10
DAFTAR ISI	13
BAB I	Error! Bookmark not defined.
PENDAHULUAN	Error! Bookmark not defined.
A. Latar Belakang Masalah	Error! Bookmark not defined.
B. Rumusan Masalah	Error! Bookmark not defined.
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	Error! Bookmark not defined.
1. Tujuan Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
2. Manfaat Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual	Error! Bookmark not defined.
1. Kerangka Teori.....	Error! Bookmark not defined.
2. Kerangka Konseptual.....	Error! Bookmark not defined.
E. Metode Penelitian	Error! Bookmark not defined.
1. Jenis Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
2. Pendekatan Masalah.....	Error! Bookmark not defined.
3. Sumber Data dan Bahan Hukum	Error! Bookmark not defined.
F. Sistematika Penulisan	Error! Bookmark not defined.
BAB II	Error! Bookmark not defined.
TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI TANAH, WANPRESTASI, DAN PEMBELAAN DEBITUR (<i>EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS</i>) DALAM JUAL BELI TANAH	Error! Bookmark not defined.
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah	Error! Bookmark not defined.
1. Perjanjian	Error! Bookmark not defined.

2. Jual Beli Tanah.....	Error! Bookmark not defined.
B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	Error! Bookmark not defined.
1. Pengertian Wanprestasi.....	Error! Bookmark not defined.
2. Model-Model Wanprestasi dan Doktrin Pelaksanaan Kontrak	Error! Bookmark not defined.
not defined.	
C. Tinjauan Umum Tentang Pembelaan Debitur (<i>Exceptio Non Adimpleti Contractus</i>).....	Error! Bookmark not defined.
BAB III.....	Error! Bookmark not defined.
FAKTA YURIDIS PEMBELAAN DEBITUR (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS) DALAM JUAL BELI TANAH PADA PUTUSAN NOMOR 3518 K/PDT/2022	Error! Bookmark not defined.
A. Kasus Posisi	Error! Bookmark not defined.
B. Tuntutan Penggugat.....	Error! Bookmark not defined.
C. Pertimbangan dan Putusan Hakim.....	Error! Bookmark not defined.
BAB IV.....	Error! Bookmark not defined.
ANALISIS YURIDIS PEMBELAAN DEBITUR (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS) DALAM JUAL BELI TANAH	Error! Bookmark not defined.
A. Analisis Yuridis Terhadap Pengaturan Pembelaan Diri Debitur Apabila Dinyatakan Wanprestasi Oleh Kreditur	Error! Bookmark not defined.
B. Analisis Penerapan Prinsip Pembelaan Debitur (<i>Exceptio Non Adimpleti Contractus</i>) Dalam Jual Beli Tanah Pada Putusan Mahkamah Agung nomor 3518 K/Pdt/2022	Error! Bookmark not defined.
BAB V	Error! Bookmark not defined.
PENUTUP.....	Error! Bookmark not defined.
A. Kesimpulan.....	Error! Bookmark not defined.
Daftar Pustaka	Error! Bookmark not defined.