

IMPLIKASI PENERAPAN PRINSIP *EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS* DALAM PERJANJIAN TERHADAP AKTA YANG DIBUAT

Ray Irawan Al-Madrusi, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, e-mail: al.madrusi5@gmail.com
Fully Handayani Ridwan, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, e-mail: fullyhandayani@gmail.com

doi : <https://doi.org/10.24843/KS.2022.v10.i08.p13>

ABSTRAK

Exceptio Non Adimpleti Contractus dalam perjanjian timbal balik merupakan tangkisan yang menyatakan bahwa salah satu pihak tidak dapat melaksanakan perjanjian seperti yang seharusnya, disebabkan karena pihak yang lain terlebih dulu tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya. Penerapan prinsip ini dalam pembuktian di persidangan akan berimplikasi kepada akta perjanjian yang dibuat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis penerapan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* dalam hukum perjanjian, dan untuk mengidentifikasi implikasi penerapan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* terhadap akta perjanjian yang dibuat para pihak. Penelitian ini dilakukan menggunakan pendekatan Yuridis Normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Prinsip *exceptio non adimpleti contractus* hanya berlaku dalam pelaksanaan perjanjian timbal balik, prinsip ini menekankan pada keseimbangan hak para pihak dalam menjalankan suatu kontrak, dan keberadaannya diakui dalam hukum keperdataan nasional; (2) Penerapan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* dalam pembuktian di persidangan dapat berimplikasi kepada status akta yang dibuat, yakni akta perjanjian dapat dibatalkan, akta perjanjian batal demi hukum, atau akta perjanjian hanya mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan.

Kata Kunci: Perjanjian, Timbal balik, Wanprestasi.

ABSTRACT

Exceptio Non Adimpleti Contractus in a reciprocal agreement is a rebuttal which states that one party cannot carry out the agreement as it should, because the other party did not carry out the agreement properly first. The application of this principle in the evidence in court will have implications for the deed of agreement made. This study aims to analyze the application of the principle of *exceptio non adimpleti contractus* in contract law, and to analyze the implications of the application of the principle of *exceptio non adimpleti contractus* to the agreement deed made by the parties. This research was conducted using a normative juridical approach. The results of the study show that: (1) The principle of *exceptio non adimpleti contractus* only applies in the implementation of reciprocal agreements, this principle emphasizes the balance of the rights of the parties in carrying out a contract, and its existence is recognized in national civil law; (2) The application of the principle of *exceptio non adimpleti contractus* in the evidence at trial may have implications for the status of the deed made, namely the deed of agreement can be canceled, the deed of agreement is null and void, or the deed of agreement only has the power of proof under the hand..

Keywords: Agreement, Reciprocity, Default

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Perjanjian merupakan salah satu praktik keperdataan yang lazim ditemui dalam dunia bisnis. Dengan berlangsungnya suatu perjanjian maka terciptalah hubungan hukum diantara para subjek hukum yang memiliki kepentingan satu sama lain. Tiap-tiap pihak sebagai subjek hukum terikat satu sama lain, sehingga menciptakan hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi diantara mereka.¹ Dewasa ini kebutuhan dan mobilitas manusia berlangsung serba cepat. Sehingga perkembangan zaman ini telah mendorong praktik tersebut untuk terus berkembang menyesuaikan dengan kebutuhan yang diperlukan. Hukum perjanjian dalam bidang bisnis secara langsung maupun tidak memiliki pengaruh terhadap jalannya roda ekonomi. Karena keduanya saling bersinggungan satu sama lain, sistem hukum yang baik akan melancarkan pergerakan ekonomi, juga disisi lain tumbuh kembang perekonomian berpengaruh terhadap hukum itu sendiri.²

Konsep dasar perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) diuraikan sebagai bentuk perbuatan yang dilakukan oleh para subjek hukum untuk saling mengikatkan dirinya. Bisa dikatakan bahwasanya perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum untuk saling sepakat yang dilakukan antara satu orang atau lebih dengan satu orang atau lebih lain sehingga perbuatan tersebut mengikat diri mereka satu sama lain.³ Hal seperti ini sering dijumpai dalam praktik bisnis. Memulai suatu kegiatan usaha kerap kali diawali dengan membuat perjanjian sehingga dibuat jelas bagaimana kedudukan masing-masing pihak serta status harta benda yang dibawanya.

Merujuk pada beberapa literatur buku, perjanjian dapat dibedakan kedalam beberapa jenis, salah satunya adalah perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik. Dalam perjanjian sepihak, pemenuhan prestasi hanya dibebankan kepada salah satu pihak saja. Sedangkan dalam perjanjian timbal balik kedua belah pihak masing-masing mempunyai beban yang sama untuk memenuhi prestasi yang telah ditetapkan. Prestasi yang mesti ditunaikan tersebut merupakan suatu kewajiban yang berkorelasi dengan hak-hak yang dapat

¹ Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, (Jakarta: Visimedia, 2008), hlm. 2.

² Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu., *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, (Bandung: Refika Aditama, 2004), hlm. 39, 45.

³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboekvoor Indonesie] Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), ps. 1313.

diperoleh kemudian. Dengan adanya hubungan hukum seperti ini maka tiap-tiap pihak mempunyai hak dan juga sebagai pemikul kewajiban.⁴

Setiap pelaksanaan perjanjian akan selalu diikuti dengan kemungkinan untuk terjadi wanprestasi, meskipun pada dasarnya hal ini selalu menjadi perhatian utama para pihak yang sebisa mungkin akan mereka hindari. Wanprestasi secara singkat dapat digambarkan sebagai kondisi dimana pihak yang mempunyai beban prestasi tidak dapat memenuhi prestasi yang telah disepakati dalam perjanjian. Lebih jelas lagi diuraikan oleh Munir Fuady bahwa wanprestasi merupakan kondisi dimana beban prestasi atau kewajiban dalam kontrak tidak dapat dilaksanakan sebagaimana yang seharusnya, menyimpang dari tata pelaksanaan kontrak, yang mana berdampak pada timbulnya kerugian yang disebabkan oleh kondisi tersebut, baik itu kesalahan salah satu pihak ataupun para pihak.⁵

KUHPerdata tidak menyebutkan istilah wanprestasi dengan jelas. Akan tetapi kondisi yang serupa dapat ditemukan dalam Pasal 1237 ayat (2) yang menyinggung perihal kondisi lalai seseorang yang berhutang. Dan seseorang dinyatakan lalai pada saat seperti dalam Pasal 1238, yang menyebutkan bahwa "*si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.*"⁶ Meskipun pasal tersebut berada dalam lingkup ketentuan tentang perikatan-perikatan untuk memberikan sesuatu, akan tetapi pasal ini tetap dapat dijadikan gambaran mengenai kondisi wanprestasi dalam hukum perjanjian.

Berbeda halnya dengan perjanjian sepihak, perjanjian timbal balik memberikan beban yang sama kepada tiap-tiap pihak. Untuk bisa memperoleh haknya, masing-masing pihak harus terlebih dahulu menunaikan kewajiban sebagaimana yang telah mereka sepakati bersama. Masing-masing pihak harus bisa memastikan prestasi-prestasi/kewajiban-kewajiban yang diperjanjikan telah mereka selesaikan. Oleh karena itu secara logis dapat disampaikan bahwa apabila salah satu pihak telah terlebih dahulu melakukan wanprestasi, maka pihak tersebut tidak berhak lagi untuk menggugat pihak lainnya karena wanprestasi.⁷ Karena pada umumnya, apabila salah satu pihak melakukan

⁴ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 43.

⁵ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 87.

⁶ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, op.cit*, ps. 1238.

⁷ H. Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Ed. 2, (Bandung: Alumni, 2004), hlm. 242.

wanprestasi, maka pihak lainnya akan beranggapan bahwa perjanjian tersebut tidak layak untuk dilanjutkan sehingga ia berkenan lagi untuk tetap memenuhi prestasi yang wajibkan.

Problematika seperti itu kerap kali dijumpai dalam pelaksanaan perjanjian timbal balik. Sehingga muncullah suatu prinsip yang dikenal dan diakui dalam hukum perjanjian, yaitu *exceptio non adimpleti contractus*. Prinsip ini dipergunakan dalam kondisi dimana salah satu pihak melakukan wanprestasi justru karena pihak lain telah terlebih dahulu melakukan wanprestasi. *Exceptio non adimpleti contractus* ini merupakan suatu tangkisan untuk menyatakan bahwasanya salah satu pihak belum memenuhi prestasi yang ditetapkan oleh karenanya ia tidak dapat menuntut pihak lain wanprestasi.⁸

Apabila salah satu pihak menuntut pihak yang lain karena wanprestasi padahal jelas bahwa ia terlebih dahulu melakukan wanprestasi, maka pihak yang dituntut itu memiliki kesempatan untuk mengajukan tangkisan. Tangkisan/eksepsi tersebut dapat dijadikan bahan pertimbangan sepanjang dapat dibuktikan pihak yang menuntut itu telah secara nyata melakukan wanprestasi terlebih dulu. Tangkisan ini kemudian dikenal sebagai *exceptio non adimpleti contractus* dalam pelaksanaan perjanjian timbal balik.

Pada umumnya suatu perjanjian timbal balik dibuat dalam bentuk akta autentik. Ini bertujuan agar kesepakatan tersebut dapat dibuktikan secara hukum mengikat pada masing masing-masing pihak yang telah bersepakat. Akta autentik sebagaimana yang diuraikan dalam Pasal 1868 KUHPerdara adalah “suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat”.⁹

Untuk bisa dikategorikan sebagai akta autentik, maka suatu akta haruslah memenuhi unsur-unsur berikut ini:

- a. bentuknya ditentukan oleh undang-undang;
- b. dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum; dan
- c. dibuat ditempat dimana akta itu dibuat.¹⁰

⁸ J. Satrio, *Beberapa Segi Hukum Tentang Somasi (Bagian IV)*, <https://www.hukumonline.com/berita/a/beberapa-segi-hukum-tentang-somasi-bagian-iv-lt4cdb67c58d247?page=1>, diakses pada 20 April 2022.

⁹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, op.cit*, ps. 1868.

¹⁰ Irfan Iryadi, “Kepastian Hukum Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara”, *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan* Vol. 11 No. 1 (Juni 2020), hlm. 9.

1.2. Rumusan Masalah

Sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka terdapat beberapa permasalahan yang akan dijelaskan dalam penulisan ini, yaitu:

1. Bagaimanakah penerapan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* dalam hukum perjanjian?
2. Bagaimanakah implikasi penerapan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* terhadap akta perjanjian yang dibuat para pihak?

1.3. Tujuan Penulisan

Adapun Tujuan dalam penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penerapan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* dalam hukum perjanjian.
2. Untuk mengidentifikasi implikasi penerapan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* terhadap akta perjanjian yang dibuat para pihak.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, dimana penelitian merujuk kepada norma-norma atau sumber hukum yang eksis dan relevan dengan topik pembahasan.¹¹ Bahan hukum yang menjadi dasar dalam mengkaji penelitian normatif ini adalah bahan hukum primer yang meliputi segala peraturan terkait perjanjian dan bahan hukum sekunder yang meliputi segala buku dan artikel ilmiah yang berkorelasi dengan pelaksanaan perjanjian.¹² Penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif, yaitu dengan menghubungkan setiap instrumen data penelitian dengan permasalahan yang akan dibahas sehingga dapat di rumuskan sebuah kesimpulan.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Penerapan Prinsip *Exceptio Non Adimpleti Contractus* dalam Hukum Perjanjian

Untuk membahas tentang prinsip *exceptio non adimpleti contractus*, maka perlu diuraikan terlebih dahulu mengenai seluk beluk ketentuan hukum perjanjian itu sendiri. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian dibahas dan dapat ditemukan dalam buku ketiga yang menjelaskan tentang perikatan. Perikatan dan perjanjian memiliki hubungan yang berkaitan. Pasal 1233 KUHPerdata menyebutkan, bahwa “tiap-

¹¹ Sri Mamudji, *et. al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 11.

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 1986), hlm. 20.

tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang".¹³ Perjanjian disebut juga dengan persetujuan, karena dalam perjanjian itu kedua pihak sama-sama saling setuju terhadap sesuatu yang diperjanjikan. Perjanjian dan perikatan dapat dibedakan, bahwa pada dasarnya perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan disamping sumber-sumber lain.¹⁴ Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu perjanjian adalah perikatan, tetapi tidak setiap perikatan merupakan perjanjian.

Perjanjian sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1313 KUHPerdara adalah "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Definisi ini pada dasarnya masih terlalu luas dan lemah untuk menjelaskan mengenai apa yang dimaksud dengan perjanjian itu sendiri. R. Setiawan mengungkapkan bahwa frasa "perbuatan" dalam pasal 1313 itu bisa mencakup banyak hal, seperti perwakilan sukarela maupun perbuatan melawan hukum. Sehingga perlu dilakukan penekanan bahwa perbuatan yang dimaksud harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum. Selain itu perlu ditambah frasa "atau saling mengikatkan dirinya" sehingga pasal tersebut berbunyi "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".¹⁵ Oleh karena itu, secara lebih jelas definisi perjanjian tersebut diuraikan oleh Subekti sebagai "suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal."¹⁶

Dari pengertian yang coba diuraikan oleh para ahli tersebut, setidaknya terdapat beberapa hal yang menyusun suatu perjanjian, yaitu:

1. Terdapat pihak-pihak selaku subjek hukum;
2. Terdapat persetujuan mengenai hal-hal yang ditetapkan; dan
3. Terdapat tujuan yang ingin dicapai dan beban prestasi yang harus dilaksanakan.

Perjanjian juga memiliki makna yang sama dengan kontrak. Karena, pengertian perjanjian mencakup juga mengenai kontrak. Perjanjian sebagai suatu kontrak memiliki akibat hukum yang mengikat tiap-tiap pihak yang

¹³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op.cit.*, ps. 1233.

¹⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermedia, 1987), hlm. 1.

¹⁵ Dikemukakan oleh R. Setiawan dalam bukunya *Pokok-pokok Hukum Perikatan* sebagaimana dikutip dalam Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, (Jakarta: Refika Aditama, 2004), hlm. 41.

¹⁶ Subekti, *Hukum...*, hlm. 1.

terlibat, yang mana pelaksanaannya tersebut berhubungan dengan harta kekayaan dari tiap-tiap pihak yang bersangkutan.¹⁷

Merujuk pada pendapat yang dikemukakan oleh J. Satrio kontrak dapat diartikan kedalam arti luas dan arti sempit. Kontrak secara luas diartikan sebagai setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagaimana yang menjadi kehendak dari para pihak, dengan begitu perkawinan, perjanjian kawin, dan lain-lain juga termasuk sebagai perjanjian. Sedangkan, perjanjian secara sempit diartikan sebagai hubungan hukum yang hanya berada dalam lingkup hukum harta benda semata, sebagaimana yang dimaksud dalam KUHPerdara.¹⁸

Suatu perjanjian lahir karena telah terpenuhinya unsur-unsur perjanjian. Dalam doktrin ilmu hukum setidaknya dikenal tiga unsur dari perjanjian, yaitu:¹⁹

1. Unsur *Esensialia*.

Unsur ini merupakan unsur yang wajib ada dalam pelaksanaan suatu perjanjian. Apabila tidak terdapat kesepakatan terhadap unsur ini, maka dianggap tidak pernah terjadi suatu perjanjian. Oleh karena itu, dalam perjanjian haruslah disepakati terlebih dahulu mengenai objek (barang) dan harga yang diperjanjikan.

2. Unsur *Naturalia*.

Unsur *naturalia* merupakan unsur perjanjian yang ketentuannya telah diatur dalam undang-undang. Dalam hal suatu perjanjian tidak mengatur mengenai hal-hal tertentu, maka pengaturannya itu mengikuti ketentuan sebagaimana yang telah ditentukan dalam undang-undang. Sehingga ketentuan-ketentuan itu dianggap selalu ada dalam suatu kontrak jika tidak diatur lain.

3. Unsur *Accidentalialia*.

Unsur *accidentalialia* merupakan unsur yang diatur lebih lanjut atas dasar kepentingan para pihak dalam perjanjian. Para pihak dapat menambahkan ketentuan-ketentuan yang dianggap perlu dalam perjanjian tersebut, karena undang-undang tidak mengatur mengenai itu. Dan ketentuan-ketentuan yang ditambahkan tersebut mengikat para pihak sepanjang disepakati oleh keduanya.

¹⁷ Saufa Ata Taqiyya, *Perbedaan antara Perikatan dan Perjanjian*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-perikatan-dan-perjanjian-1t4e3b8693275c3>, diakses pada 19 April 2022.

¹⁸ Lukman Santoso Az, *Dinamika Hukum Kontrak Indonesia*, (Yogyakarta: Trussmedia Grafika, 2017), hlm. 20.

¹⁹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 31-32.

Ketiga unsur tersebut merupakan bentuk perwujudan dari asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian. Setidaknya-tidaknya terdapat lima asas penting dalam pelaksanaan suatu perjanjian, yaitu:

1. Asas Itikad baik dan kepatutan.

Asas itikad baik dalam perjanjian dapat ditelusuri keberadaannya dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, disebutkan bahwa “*suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*”. Sedangkan asas kepatutan dapat ditemui dalam Pasal 1339 KUHPerdara, yaitu “*suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang*”.²⁰

Itikad baik dalam kontrak dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu *precontractual good faith* (itikad baik pra kontrak) dan *good faith on contract performance* (itikad baik dalam pelaksanaan kontrak).

- a. Itikad baik pra kontrak atau disebut juga sebagai itikad baik dalam arti subjektif, diartikan sebagai itikad baik yang tertanam dalam sikap batin seseorang. Dalam hukum kebendaan, itikad baik ini dipandang sebagai kejujuran yang tercermin dalam diri pribadi pihak yang akan membuat perjanjian.
- b. Itikad baik dalam pelaksanaan kontrak atau itikad baik dalam arti objektif, berarti bahwa suatu perjanjian haruslah dibuat dan dilaksanakan sesuai dengan norma-norma atau kaidah kepatutan dan kesusilaan. Sehingga perjanjian dilaksanakan tanpa menimbulkan suatu kerugian bagi pihak lain.²¹

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Para pihak memiliki kebebasan dalam mengadakan perjanjian mengenai apapun yang diperlukan, sepanjang hal itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Kebebasan tersebut mencakup tentang kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, kebebasan untuk memilih dengan siapa melakukan perjanjian, kebebasan dalam menentukan isi, pelaksanaan, dan persyaratan dalam perjanjian, dan kebebasan untuk menentukan bentuk dari perjanjian.²²

²⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op.cit.*, ps. 1338, 1339.

²¹ Subekti, *Hukum...*, hlm. 25.

²² Salim, HS, *et. al.*, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 4.

3. Asas Konsensualisme

Para pihak yang melakukan perjanjian harus sepakat, setuju, atau seiya sekata terhadap pokok-pokok yang ditentukan dalam perjanjian yang dilakukan tersebut. Terdapat kesesuaian kehendak antara satu pihak dengan pihak yang lain secara timbal balik. Asas ini terimplementasikan dalam syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu perihal kesepakatan.²³

4. Asas Pacta Sunt Servanda

Kontrak ataupun perjanjian yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan mengikat satu sama lain. Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (1), yaitu "*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*"²⁴

5. Asas Kepribadian

Perjanjian dibuat hanya untuk kepentingan dirinya sendiri saja. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1315 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa "*pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri*" dan Pasal 1340 KUHPerdara, dimana "*suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya*".²⁵ Adapun perjanjian demi kepentingan pihak ketiga tetap dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Perjanjian dapat diklasifikasikan kedalam dua kelompok. Pertama, perjanjian *obligatoir*, yaitu perjanjian dengan kewajiban untuk menyerahkan atau membayar sesuatu. Kedua, perjanjian *non obligatoir*, yaitu perjanjian dengan tidak ada kewajiban untuk menyerahkan atau membayar sesuatu. Perjanjian obligatoir terbagi kedalam 4 macam, yaitu:²⁶

1. Perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik;
2. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban;
3. Perjanjian konsensual, perjanjian riil, dan perjanjian formil; dan
4. Perjanjian tidak bernama, perjanjian bernama, dan perjanjian campuran.

²³ Erizka Permatasari, *Asas-asas Hukum Kontrak Perdata yang Harus Kamu Tahu*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-hukum-perdata-lt617a88d958bb9>, diakses pada 20 April 2022.

²⁴ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, op.cit*, ps. 1338 ayat (1).

²⁵ *Ibid.*, ps. 1315, 1340.

²⁶ Komariah, *Hukum Perdata*, (Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2002), hlm. 169-171.

Sedangkan perjanjian non obligatoir terbagi kedalam:²⁷

1. *Zakelijk overeenkomst*, perjanjian pemindahan hak;
2. *Bevifs overeenkomst*, perjanjian membuktikan sesuatu;
3. *Liberatoir overeenkomst*, perjanjian pembebasan dari suatu kewajiban; dan
4. *Vaststelling overeenkomst*, perjanjian perdamaian sengketa dalam pengadilan.

Untuk mendukung substansi mengenai prinsip *exceptio non adimpleti contractus* yang menjadi pokok permasalahan, maka dalam penulisan ini hanya akan dibahas lebih lanjut mengenai macam perjanjian timbal-balik. Karena prinsip tersebut pada dasarnya hanya dapat diterapkan dalam perjanjian timbal balik.

Yang dimaksud dengan perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang mana akan menimbulkan kewajiban-kewajiban yang sama-sama harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang melakukan perjanjian, untuk bisa mendapatkan haknya masing-masing. Sehingga diantara hak dan kewajiban tersebut terdapat suatu hubungan yang saling berkaitan.²⁸ Sebagai contoh dalam hal perjanjian jual beli (*koop en verkoop*), dimana penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan hak kepemilikan atas suatu barang sedangkan pembeli memiliki kewajiban untuk menyerahkan sejumlah uang yang telah disepakati bersama.²⁹ Oleh karena itu, suatu perjanjian merupakan timbal balik jika tiap-tiap pihak mempunyai beban untuk melaksanakan prestasi tertentu kepada pihak lainnya. Dengan demikian pemenuhan prestasi masing-masing pihak akan berpengaruh terhadap pemenuhan prestasi dari pihak yang lain. Apabila salah satu pihak digugat atas kelalaian karena gagal memenuhi prestasi, padahal pihak yang menuntut itu telah lalai terlebih dahulu, maka pihak yang dituntut itu dapat melakukan pembelaan dengan tangkisan/eksepsi dimuka sidang atau yang dikenal dengan prinsip *exceptio non adimpleti contractus*.

Prinsip hukum pada dasarnya merupakan dasar yang bersifat umum, bukan merupakan peraturan hukum yang konkret. Prinsip hukum dijadikan sebagai pedoman atau dasar dari pembentukan hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, selain itu prinsip hukum ini dapat dijadikan

²⁷ *Ibid.*

²⁸ J. Satrio, *Hukum...*, hlm. 43-44.

²⁹ Dikemukakan oleh Subekti dalam bukunya *Aneka Perjanjian* sebagaimana dikutip dalam Yulia Vera Momuat, "Akibat Hukum Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dalam Perjanjian Terhadap Debitur Yang Tidak Aktif Dalam Melaksanakan Perjanjian". *Jurnal Magister Ilmu Hukum, Universitas Atmajaya Yogyakarta*, (2014), hlm. 6.

dasar atau landasan hukum bagi hakim dalam melakukan penemuan hukum dalam rangka menciptakan putusan yang berkeadilan.³⁰

Exceptio non adimpleti contractus merupakan sebuah sangkalan yang diajukan oleh salah satu pihak dalam persetujuan timbal balik, dengan mana menyatakan bahwa pihak yang menjadi lawannya itu tidak dapat menuntut pemenuhan prestasi dikarenakan ia juga berada dalam keadaan lalai.³¹ Tangkisan/eksepsi ini semata-mata dilakukan dalam upaya untuk membela diri bahwa pihak yang menggugat itu tidak memiliki hak melayangkan tuntutan karena pada dasarnya perbuatan dia sendiri lah yang membuat pihak yang digugat ini tidak berkenan untuk memenuhi prestasinya.

Prinsip *exceptio non adimpleti contractus* dapat diartikan sebagai suatu bentuk pembelaan bagi salah satu pihak (debitur) untuk mendapatkan pembebasan terhadap kewajiban untuk membayar ganti rugi akibat tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diperjanjikan, dengan alasan bahwasanya pihak yang lain (kreditor) juga telah lalai.³² Sedangkan menurut Riduan Syahrani, *exceptio non adimpleti contractus* merupakan suatu tangkisan yang menyatakan bahwa salah satu pihak (debitur) tidak dapat melaksanakan perjanjian seperti yang seharusnya, disebabkan karena pihak yang lain (kreditor) itu sendiri tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana yang seharusnya. Yang mana jika pihak (debitur) tersebut dapat membuktikan kebenaran dari tangkisan yang ia ajukan, ia tidak dapat lagi dituntut untuk bertanggung jawab karena tidak melaksanakan perjanjian itu.³³

Penerapan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* lebih mudah dipahami dengan menelusuri contoh sebagaimana dapat ditemukan dalam pelaksanaan jual beli. Dalam perjanjian jual beli, penjual dan pembeli memiliki kewajiban yang mesti dilakukan sebelum mendapatkan hak mereka masing-masing. Berdasarkan Pasal 1478 KUHPerdara, disebutkan bahwa “penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayarannya”. Ini

³⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2005), hlm. 34.

³¹ N.E. Algra, et. al., *Kamus istilah hukum Fockema Andreae: Belanda-Indonesia*, (Bandung: Bina Cipta, 1983), hlm. 127.

³² Dikemukakan oleh Achmad Ali dalam bukunya *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence); Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)* sebagaimana dikutip dalam Yulia, *Penerapan Prinsip Exceptio Non Adimpleti Contractus Dalam Perkara Kepailitan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 704 K/Pdt.Sus/2012 Antara Pt. Telkomsel Melawan Pt. Prima Jaya Informatika*, (Medan: Tesis Magister Hukum Universitas Sumatera Utara, 2014), hlm. 28.

³³ Dikemukakan oleh Riduan Syahrani dalam bukunya *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata* sebagaimana dikutip dalam *Ibid*.

berarti kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang menjadi objek jual beli tertunda sampai pembeli membayarkan sejumlah harga yang telah ditetapkan.

Sedangkan dari sisi pembeli, dapat dilihat dalam Pasal 1513 KUHPerdara, bahwa "*kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana yang ditetapkan menurut perjanjian*". Oleh karena itu, untuk mendapatkan barang yang diperjual belikan pembeli harus terlebih dulu memenuhi kewajibannya, yaitu membayar sejumlah uang yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Mengingat bahwasanya didalam suatu perjanjian timbal balik prestasi dari masing-masing pihak berhubungan erat satu dan yang lainnya. Apabila salah satu pihak menuntut pemenuhan kewajiban dari pihak lain, maka ia sendiri mesti sudah menyelesaikan apa yang menjadi kewajibannya.

Dalam hal ini, jika pembeli belum membayar harga pembelian, maka ia tidak bisa menuntut penjual untuk memberikan barangnya. Apabila pembeli tetap bersikukuh untuk menuntut penjual memberikan barangnya tersebut padahal ia sendiri belum membayarkan harga pembeliannya itu, barulah mestinya penjual punya alasan untuk menggunakan *exceptio non adimpleti contractus*. Karena, penjual tidak melakukan prestasi tersebut justru disebabkan pembeli jelas-jelas belum memenuhi prestasi yang diwajibkan.

Pada awal perkembangannya perjanjian timbal balik memiliki konsep hubungan kewajiban para pihak yang terpisah tidak saling berhubungan. Dengan demikian kewajiban yang dimiliki tiap-tiap pihak dalam perjanjian itu adalah berdiri sendiri. Sehingga kewajiban tersebut haruslah diselesaikan oleh tiap-tiap pihak meskipun jika salah satu pihak tidak menyelesaikannya/wanprestasi. Beban prestasi itu tetaplah melekat sampai terselesaikan oleh para pihak. Namun dengan seiring berjalannya waktu, nampaknya telah terjadi pergeseran konstruksi yang menyebabkan kewajiban para pihak itu tidak lagi berdiri sendiri sendiri melainkan saling berhubungan satu sama lain. Pihak yang digugat menjadi punya kesempatan untuk dapat membuktikan bahwasanya wanprestasi yang terjadi semata-mata karena pihak yang menggugatnya itu telah terlebih dahulu wanprestasi.³⁴

Di dalam hukum Indonesia sendiri keberadaan *exceptio non adimpleti contractus* sebagai salah satu prinsip hukum keperdataan masih diakui. Jejak keberadaannya tersebut dapat ditelusuri dalam beberapa putusan pengadilan. Seperti halnya dalam putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 653/Pdt/2019/PT Dki, prinsip *exceptio non adimpleti contractus* dijadikan oleh

³⁴ Dikemukakan oleh Munir Fuady dalam bukunya *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)* Buku Ke-2 sebagaimana dikutip dalam *Ibid.*, hlm. 29.

salah satu hakim dalam majelis untuk mengutarakan *dissenting opinion* saat memberikan putusan. Meskipun hanya sekedar menjadi landasan untuk mengeluarkan *dissenting opinion*, ini telah membuktikan bahwa prinsip tersebut hingga saat ini tetap eksis dalam sistem hukum yang berlaku. Karena tentu saja prinsip tersebut tidak dapat serta merta diterapkan melainkan harus didukung oleh bukti-bukti kuat yang disampaikan dalam persidangan.

Sengketa menyangkut prinsip *exceptio non adimpleti contractus* ini tidak dapat diselesaikan dengan pembuktian sederhana. Sehingga pada dasarnya perkara-perkara seperti ini tidak dapat diselesaikan dengan konsep hukum kepailitan, yang mana mengisyaratkan penyelesaian sengketa dengan acara cepat menggunakan sistem pembuktian sederhana. Oleh karena itu hal-hal terkait perjanjian timbal balik dengan hak masing-masing untuk melakukan pembuktian tidak dapat diselesaikan melalui pengadilan niaga, melainkan harus diselesaikan melalui hukum acara biasa pada pengadilan biasa.

Berkaitan dengan hal ini, terdapat salah satu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang dapat dijadikan rujukan, yaitu Putusan MA RI Nomor 23K/N/1999 yang menguatkan putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 35/Pailit/1999/PN.Niaga/i.Jkt.Pst. Dimana pada intinya menyampaikan bahwa penyelesaian perkara berkaitan dengan masalah *exceptio non adimpleti contractus* dalam perjanjian timbal balik ditambah masalah *ipso jure compensatur* (perjumpaan hutang demi hukum) tidak diselesaikan dengan menggunakan prosedur peradilan niaga melainkan harus melalui mekanisme penyelesaian perdata biasa, karena diperlukan pembuktian yang rumit dan berkepanjangan.³⁵

Dasar dari prinsip *exceptio non adimpleti contractus* itu sendiri terletak pada keseimbangan hak para pihak dalam menjalankan suatu kontrak, dengan alasan keadilan. Prinsip ini juga merupakan bentuk penerapan dari prinsip itikad baik dalam perjanjian. Sehingga penerapan prinsip tersebut dalam perjanjian timbal balik, memberikan beban kewajiban (*obligation*) kepada masing-masing pihak untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Dengan demikian salah satu pihak tidak berhak untuk menggugat dan tidak berhak untuk mendapat perlindungan hukum apabila ia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian.

³⁵ Yulia, *Penerapan Prinsip Exceptio Non Adimpleti Contractus Dalam Perkara Kepailitan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 704 K/Pdt.Sus/2012 Antara Pt. Telkomsel Melawan Pt. Prima Jaya Informatika)*, (Medan: Tesis Magister Hukum Universitas Sumatera Utara, 2014), hlm. 39-43.

3.2. Implikasi hukum penerapan prinsip *Exceptio Non Adimpleti Contractus* terhadap akta perjanjian

Berakhirnya suatu perjanjian merupakan suatu kondisi dimana perikatan antara dua belah pihak telah selesai, perikatan tersebut hapus karena suatu hal tertentu. Dengan demikian berakhir sudah hubungan hukum diantara para pihak. Sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1381 KUHPerdara, hal-hal yang menghapuskan perikatan, yaitu:

1. Karena Pembayaran;
2. karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan/penitipan;
3. karena pembaharuan utang;
4. karena perjumpaan hutang atau kompensasi;
5. karena percampuran utang;
6. karena pembebasan utangnya;
7. karena musnahnya barang yang terutang;
8. karena kebatalan atau pembatalan;
9. karena berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab ke satu buku III tentang Perikatan; atau
10. Karena lewatnya waktu.

Dalam pelaksanaan suatu perjanjian tidak selalu berjalan baik-baik saja sesuai dengan yang dikehendaki oleh para pihak. Dengan melihat kenyataan yang terjadi di masyarakat tidak jarang suatu perjanjian harus terhenti karena menghadapi sengketa di tengah-tengah perjanjian tersebut berlangsung. Baik disebabkan karena salah satu pihak/para pihak wanprestasi atau salah satu pihak/para pihak kedapatan melakukan suatu perbuatan melawan hukum. Mau tidak mau hal-hal tersebut merupakan problema yang harus dihadapi para pihak yang telah saling bersepakat dalam hukum perjanjian. Terganggunya pelaksanaan perjanjian ini juga memberikan dampak yang kurang baik pada akta perjanjian yang telah dibuat.

Penerapan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* dalam perjanjian timbal balik akan mempengaruhi keberadaan akta perjanjiannya itu sendiri. Pada dasarnya status akta perjanjian tersebut mengikuti keputusan dari majelis, apakah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat atau yang lainnya. Karena itu perlu terlebih dahulu dijelaskan mengenai kebatalan suatu akta autentik.

Akta autentik merupakan salah satu alat bukti terkuat dan terpenuh dalam sistem pembuktian acara perdata. Karena itu keberadaan akta tersebut menjadi salah satu instrumen penting yang dapat membuat jelas suatu sengketa. Akta autentik itu sendiri didefinisikan dalam Pasal 1868 KUHPerdara

sebagai “suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat dimana akta dibuat”. Dari pengertian tersebut dapat diketahui bahwa salah satu unsur yang harus terpenuhi agar dapat dikatakan autentik, akta tersebut harus dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang. Jika merujuk pada undang-undang lain maka sudah disebutkan pula siapa pejabat umum berwenang untuk membuat suatu akta perjanjian.

Dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) disebutkan bahwa “notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik...”.³⁶ Notaris dalam menjalankan jabatannya tidak bisa semena-mena, melainkan terikat oleh kode etik profesi notaris. Hal ini dilakukan agar otentisitas suatu akta tetap terjaga dan dapat dipertanggungjawabkan.

Akta autentik yang mengandung cacat hukum dapat berpengaruh terhadap perbuatan yang dilakukan. Selain terikat pada ketentuan UUJN mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta, seorang Notaris harus juga turut memperhatikan hal-hal mengenai kebatalan perjanjian. Karena, kondisi-kondisi yang menyebabkan batalnya perjanjian itu dapat mempengaruhi dan menyebabkan batalnya akta autentik yang dibuat. Oleh karena itu sebuah akta autentik harus dibuat dengan teliti dan seksama, sehingga sesuai dengan setiap ketentuan hukum yang mengatur terkait perbuatan yang dilakukan tersebut. Sebab-sebab yang dapat membuat batalnya perjanjian, yaitu:³⁷

1. Tidak terpenuhinya syarat objektif suatu perjanjian.

Syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPPerdata, terdapat empat syarat yaitu:³⁸

- a. Kesepakatan para pihak;
- b. Kecakapan para pihak;
- c. Mengenai suatu hal tertentu; dan
- d. Sebab yang halal.

³⁶ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2014, TLN No. 4432, ps. 15 ayat (1).

³⁷ Peter E. Latumeten. *Cacat Yuridis Akta Notaris Dalam Peristiwa Hukum Konkrit dan Implikasi Hukumnya*, (Jakarta: Tuma Press, 2011), hlm. 45.

³⁸ Valerie Augustine Budianto, *Macam-macam Perjanjian dan Syarat Sahnya*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/macam-macam-perjanjian-dan-syarat-sahnya-lt4c3d1e98bb1bc>, diakses pada 19 April 2022.

Syarat kesepakatan dan kecakapan disebut juga sebagai syarat subjektif perjanjian. Syarat subjektif ini berarti apabila salah satunya tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan. Salah satu pihak dapat mengajukan pembatalan, namun apabila tiap-tiap pihak tidak ada yang mengajukan keberatan maka perjanjian dapat tetap dilaksanakan sebagai mana mestinya dan tetap dianggap sah. Sedangkan syarat ke tiga dan keempat merupakan syarat objektif perjanjian. Konsekuensinya, apabila salah satu syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum, dianggap tidak pernah terjadi perjanjian tersebut.

2. Ketidackakapan absolut.

Ketidackakapan absolut berarti seseorang tidak mampu untuk melakukan tindakan hukum secara faktual (*onmachtig*). Orang-orang yang menderita gangguan kejiwaan, berada dibawah pengaruh obat-obatan dan yang lainnya secara faktual mereka tidak mampu untuk berpikir dengan sehat sehingga tidak dapat melakukan tindakan sesuai dengan kesadaran dan kehendak mereka. Oleh karena itu perjanjian yang dibuat dalam hal ini batal demi hukum.³⁹

3. Ketidackakapan Relatif.

Ketidackakapan relatif berarti seseorang tidak cakap untuk melakukan suatu tindakan secara yuridis. Kecakapan relatif ini berkaitan dengan usia seseorang dalam bertindak. Kecakapan melakukan tindakan hukum dikaitkan dengan status kedewasaan seseorang, karena orang-orang dewasa dianggap sudah bisa merumuskan kehendaknya sendiri dengan benar dan menyadari akibat yang dapat ditimbulkan dari perbuatannya tersebut.

Anak belum dewasa tidak cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum, ia harus diwakili oleh seseorang yang cakap untuk itu, baik itu orangtuanya, wali, ataupun kurator. Dengan demikian setiap tindakan hukum yang dilakukan oleh anak yang belum dewasa adalah tidak sah, meskipun orang yang menjadi wakil dari si anak tersebut menyetujui hal itu. tindakan hukum tidak sah yang dimaksud bukanlah batal demi hukum, melainkan dapat dituntut untuk dibatalkan.⁴⁰

³⁹ Lupita Maxellia, "Tinjauan Yuridis Tentang Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris dalam Prespektif Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris", *Privat Law*, vol. 2, no. 4, (2014), hlm. 8.

⁴⁰ Ade Maman Suherman dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum Tentang Batasan Umur (Kecakapan Dan Kewenangan Bertindak Berdasar Batasan Umur)*, (Jakarta: Nasional Legal Reform Program (NLRP), 2010), hlm. 15.

4. Ketidakwenangan dalam bertindak.

Ketidakwenangan (*handelingsonbevoegdheid*) merupakan suatu hal yang berbeda dengan ketidakcakapan (*handelingsonbekwaamheid*). Tidak berwenang berarti orang tersebut dilarang oleh undang-undang untuk melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Sehingga, bukan berarti mereka yang berdasarkan undang-undang dinyatakan tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu itu tidak cakap. Perjanjian yang dilakukan oleh orang atau pihak yang tidak berwenang ini berakibat batal demi hukum.⁴¹

Orang atau pihak yang tidak berwenang ini adalah mereka yang karena jabatan atau pekerjaannya, dinyatakan tidak berwenang untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu oleh undang-undang atau tidak memenuhi syarat-syarat maupun kualifikasi yang telah ditentukan oleh undang-undang.⁴²

5. Bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan.

Pasal 1320 KUHPerdara dengan jelas menyebutkan bahwa salah satu syarat sah perjanjian adalah kausa yang halal. Kausa halal yang dimaksud adalah apa-apa yang diperjanjikan itu haruslah bukan tentang sesuatu yang bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, maupun kesusilaan. Suatu perjanjian dapat dikatakan terlarang dilihat dari tiga aspek yaitu substansinya terlarang, pelaksanaannya terlarang, atau maksud dan tujuannya terlarang.⁴³

6. Terpenuhinya peristiwa hukum dalam perjanjian dengan syarat batal.

Syarat batal dalam perjanjian merupakan suatu kesepakatan para pihak terhadap suatu peristiwa atau fakta hukum tertentu yang mungkin terjadi dimasa yang akan datang, dimana apabila peristiwa atau fakta itu benar-benar terjadi maka perjanjian yang telah dibuat menjadi batal. Dalam Pasal 1265 KUHPerdara yang dimaksud dengan syarat batal adalah syarat yang jika dipenuhi, menghentikan perikatan, dan membawa segala sesuatu kembali, pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah terjadi perikatan.⁴⁴ Syarat-syarat seperti ini pada dasarnya adalah opsi yang bebas untuk dipilih para pihak dalam melakukan

⁴¹ Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, (Jakarta: Nasional Legal Reform Program (NLRP), 2010), hlm. 12-13.

⁴² *Ibid.*, hlm. 13.

⁴³ Maxellia, Lupita, *op. cit.*, hlm. 9.

⁴⁴ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, op.cit.*, ps. 1265.

perjanjian. Mengenai perjanjian bersyarat ini diatur dalam Pasal 1253 KUHPerdota.

7. Mengandung cacat kehendak.

Salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan tiap-tiap pihak. Kesepakatan merupakan salah satu syarat subjektif dalam perjanjian, sehingga tidak adanya kesepakatan menyebabkan suatu perjanjian dapat dibatalkan. Cacat kehendak yang diuraikan dalam Pasal 1321 KUHPerdota mencakup adanya kekhilafan/kesesatan (*dwaling*), adanya paksaan (*dwang*), atau penipuan (*bedrog*).⁴⁵

8. Penyalahgunaan keadaan.

Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) sebagai salah satu bagian dari cacat kehendak pelaksanaan perjanjian muncul sebagai bentuk adaptasi terhadap perkembangan hukum kontrak yang terjadi. Penyalahgunaan keadaan merupakan suatu kondisi dimana seseorang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain dalam perjanjian tersebut mempunyai suatu keadaan khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, kondisi kejiwaan yang tidak normal ataupun tidak memiliki pengalaman sehingga tergerak untuk melakukan perbuatan hukum tertentu.⁴⁶ Penyalahgunaan keadaan dapat diklasifikasikan menjadi dua, yaitu:⁴⁷

9. Wanprestasi sebagai syarat batal

Dalam perjanjian timbal balik tiap-tiap pihak memiliki beban kewajiban yang harus dipenuhi. Oleh karena itu sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1266 KUHPerdota, bahwa dalam suatu perjanjian timbal balik dianggap selalu mencantumkan syarat batal pada saat salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Namun demikian kebatalan perjanjian tersebut harus dimintakan kepada pengadilan, tidak batal demi hukum. Pasal 1267 lebih lanjut menyebutkan bahwa pihak yang tidak dipenuhi haknya mempunyai pilihan untuk memaksa pihak lawan untuk memenuhi perjanjian sepanjang masih dimungkinkan untuk dilakukan, atau ia dapat menuntut pembatalan perjanjian yang disertai dengan ganti biaya kerugian dan bunga.

⁴⁵ Lupita Maxellia, *op.cit.*, hlm. 11.

⁴⁶ Fatmah Papparang, "Misbruik Van Omstandigheden Dalam Perkembangan Hukum Kontrak", *Jurnal Hukum Unsrat*, vol. 22, no. 6 (2016), hlm. 52.

⁴⁷ *Ibid.*, hlm. 57-58.

Wanprestasi setidaknya-tidaknya memiliki empat unsur dan jika salah satunya terpenuhi, maka pihak tersebut dapat dinyatakan wanprestasi. Unsur-unsur wanprestasi menurut subekti, yaitu:⁴⁸

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi atau yang dijanjikan;
- b. melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikan namun terlambat; dan
- d. melakukan hal yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

10. Tidak memenuhi bentuk perjanjian formil

Pembuatan perjanjian tidak hanya tentang kesepakatan para pihak. Dalam perjanjian-perjanjian yang terklasifikasi sebagai perjanjian formil, terdapat ketentuan-ketentuan hukum yang harus dipenuhi sebagaimana yang diperintahkan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Baik berupa cara pembuatannya, cara pengesahannya, formatnya dan yang lainnya. Apabila kewajiban-kewajiban tersebut tidak terpenuhi, maka dapat mengakibatkan perjanjian formil tersebut batal demi hukum. Perjanjian formil menurut ahli hukum tidak hanya didasarkan pada eksistensi kesepakatan para pihak, melainkan berdasar juga kepada undang-undang yang mengisyaratkan adanya formalitas tertentu yang mesti dipenuhi agar perjanjian tersebut sah demi hukum.⁴⁹

Kebatalan akta autentik yang telah dibuat merupakan implikasi dari adanya sengketa dalam perjanjian. Setidaknya terdapat dua langkah yang dapat ditempuh dalam rangka membatalkan akta apabila terjadi sengketa dalam perjanjian, yaitu:⁵⁰

1. Membuat akta pembatalan, langkah ini bisa ditempuh apabila para pihak sepakat untuk membatalkan akta yang telah mereka buat dengan membuat akta pembatalan dihadapan pejabat umum yang berwenang. Pembatalan ini murni merupakan keinginan dari para pihak.
2. Mengajukan gugatan ke pengadilan, apabila para pihak terus berselisih mengenai hal-hal yang mereka perjanjian, maka mereka bisa mengajukan gugatan kepada pengadilan negeri untuk

⁴⁸ Tim Hukum Online, *Wanprestasi: Unsur, Akibat, dan Cara Menyelesaikannya*, <https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi-lt62174878376c7>, diakses pada 22 April 2022.

⁴⁹ Elly Erawati dan Herlien Budiono, *op. cit.*, hlm. 6.

⁵⁰ Jenifer Maria, "Pembatalan Akta Notariil oleh Notaris", *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan*, vol. 4, no. 4, (November 2020), hlm. 412.

menyelesaikan sengketa tersebut. Sehingga hakim dengan segala pertimbangannya akan memberikan keputusan terkait eksistensi akta perjanjian yang telah mereka buat.

Akibat hukum yang mungkin untuk terjadi terhadap akta perjanjian hasil dari penyelesaian sengketa di pengadilan adalah:

1. Akta perjanjian dapat dibatalkan;

Dalam hal suatu perjanjian dilangsungkan dengan tidak memenuhi syarat kesepakatan dan/atau kecakapan, maka pihak yang berkeberatan dapat menuntut pembatalan. Berbeda halnya dengan ketentuan batal demi hukum, “dapat dibatalkan” berarti sebuah akta tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat sampai akta tersebut dinyatakan batal oleh pengadilan. Dalam hal perjanjian timbal balik, apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi), maka baik syarat batal itu ditetapkan dalam perjanjian maupun tidak tetap harus mengajukan permintaan kepada pengadilan untuk dapat membatalkan perjanjian.

2. Akta perjanjian batal demi hukum;

Apabila fakta-fakta hukum membuktikan bahwasanya akta tidak memenuhi unsur unsur objektif dalam perjanjian, atau terbukti tidak terpenuhinya syarat yang ditentukan oleh undang-undang dalam hal perjanjian formil, maka akan menyebabkan akta tersebut batal demi hukum. Berarti dianggap dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian, juga dengan itu dianggap tidak pernah ada suatu perikatan.

3. Akta perjanjian hanya mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan.

Suatu akta autentik dapat turun kekuatan pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan apabila memenuhi ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 1869 KUHPerdara. Unsur-unsur yang membuat akta hanya memiliki kekuatan pembuktian dibawah tangan adalah:

- a. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang tidak berwenang;
- b. Terdapat cacat dalam bentuknya.

Penerapan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* dalam perjanjian timbal balik berhubungan erat dengan keadaan wanprestasi dari para pihak. Pihak yang mengajukan gugatan menuntut pihak lawan karena wanprestasi, sedangkan pihak yang digugat menangkis tuntutan tersebut dengan alasan pihak penggugatlah yang terlebih dahulu melakukan wanprestasi. Keadaan wanprestasi ini tidak serta-merta menyebabkan akta perjanjian batal demi

hukum. Karena pada dasarnya tidak ada syarat-syarat objektif yang dilanggar. Namun bukan berarti perjanjian tersebut tidak dapat dibatalkan.

Jika salah satu pihak berkeberatan dengan kondisi tersebut, langkah yang dapat dilakukan adalah dengan mengajukan gugatan kepada pengadilan. Selanjutnya pengadilan yang akan menilai pihak mana yang nyata dan terbukti melakukan wanprestasi sesuai fakta-fakta hukum yang ada. Sehingga akta autentik perjanjian yang telah dibuat tersebut dapat dibatalkan serta dinyatakan tidak sah atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

4. Kesimpulan

Berdasarkan uraian permasalahan diatas, dapat disimpulkan sebagai berikut:

Exceptio non adimpleti contractus merupakan suatu tangkisan yang menyatakan bahwa salah satu pihak tidak dapat melaksanakan perjanjian seperti yang seharusnya, disebabkan karena pihak yang lain terlebih dulu tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana yang seharusnya. Prinsip ini pada dasarnya merupakan suatu bentuk pembelaan bagi salah satu pihak untuk dapat dibebaskan dari kewajiban untuk membayar ganti rugi akibat tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diperjanjikan, dengan alasan bahwasanya pihak yang lain juga telah lalai. Prinsip ini juga merupakan bentuk penerapan dari prinsip itikad baik dalam perjanjian dengan menekankan pada keseimbangan hak para pihak dalam menjalankan suatu kontrak, dengan alasan keadilan. Keberadaan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* masih diakui dalam sistem hukum perdata nasional. Oleh karena itu, pihak yang menggunakan prinsip ini sebagai bentuk pembelaan harus mempersiapkan bukti-bukti pendukung untuk disajikan dalam acara pembuktian. Pembuktian dalam perjanjian timbal balik dan kaitannya dengan *exceptio non adimpleti contractus* tidak dapat dilakukan dengan acara cepat, melainkan menggunakan mekanisme penyelesaian perdata biasa.

Penerapan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* dalam perjanjian timbal balik sangat erat kaitannya dengan kondisi wanprestasi dari para pihak. Wanprestasi sebagai syarat batal merupakan salah satu sebab batalnya suatu perjanjian, berakibat hanya sebatas pada perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Karena pada dasarnya keadaan wanprestasi itu sendiri tidak serta-merta menyebabkan suatu akta perjanjian batal demi hukum. Oleh karena itu pihak yang berkeberatan dengan kondisi tersebut, dapat mengajukan gugatan kepada pengadilan untuk menyelesaikan sengketa. Dengan demikian implikasi yang mungkin terjadi terhadap akta perjanjian hasil dari penyelesaian sengketa di

pengadilan yaitu akta perjanjian dapat dibatalkan, akta perjanjian batal demi hukum, atau akta perjanjian hanya mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan.

Daftar Pustaka

Buku

- Algra, N.E. *et. al.*, *Kamus istilah hukum Fockema Andreae: Belanda-Indonesia*. Bandung: Bina Cipta, 1983.
- E., Peter Latumeten. *Cacat Yuridis Akta Notaris Dalam Peristiwa Hukum Konkrit dan Implikasi Hukumnya*. Jakarta: Tuma Press, 2011.
- Erawati, Elly dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*. Jakarta: Nasional Legal Reform Program (NLRP), 2010.
- Frans Satriyo Wicaksono. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*. Jakarta: Visimedia, 2008.
- HS, Salim, *et. al.* *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Ibrahim, Johanes dan Lindawaty Sewu. *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*. Jakarta: Refika Aditama, 2004.
- Ibrahim, Johannes dan Lindawaty Sewu. *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*. Bandung: Refika Aditama, 2004.
- Komariah. *Hukum Perdata*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2002.
- Maman, Ade Suherman dan J. Satrio. *Penjelasan Hukum Tentang Batasan Umur (Kecakapan Dan Kewenangan Bertindak Berdasar Batasan Umur)*. Jakarta: Nasional Legal Reform Program (NLRP), 2010.
- Mamudji, Sri, *et. al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2005.
- Miru, Ahmadi. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Munir Fuady. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Santoso, Lukman Az. *Dinamika Hukum Kontrak Indonesia*. Yogyakarta: Trussmedia Grafika, 2017.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press, 1986.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermedia, 1987),
- Syahrani, Riduan. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Ed. 2. Bandung: Alumni, 2004.

Jurnal

- Iryadi, Irfan. "Kepastian Hukum Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara". *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan* Vol. 11 No. 1 (2020): 1-19.
- Maria, Jenifer. "Pembatalan Akta Notariil oleh Notaris". *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan* Vol. 4 No. 4 (2020): 408-415.
- Maxellia, Lupita. "Tinjauan Yuridis Tentang Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris dalam Prespektif Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris". *Privat Law* Vol. 2 No. 4 (2014): 1-22.
- Paparang, Fatmah. "Misbruik Van Omstandigheden Dalam Perkembangan Hukum Kontrak". *Jurnal Hukum Unsrat* Vol. 22 No. 6 (2016): 46-59.
- Vera, Yulia Momuat. "Akibat Hukum Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dalam Perjanjian Terhadap Debitur Yang Tidak Aktif Dalam Melaksanakan Perjanjian". *Jurnal Magister Ilmu Hukum, Universitas Atmajaya Yogyakarta* (2014): 1-24.

Tesis

- Yulia. *Penerapan Prinsip Exceptio Non Adimpleti Contractus Dalam Perkara Kepailitan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 704 K/Pdt.Sus/2012 Antara Pt. Telkomsel Melawan Pt. Prima Jaya Informatika)*. Magister Hukum Universitas Sumatera Utara.

Website

- Erizka Permatasari. "Asas-asas Hukum Kontrak Perdata yang Harus Kamu Tahu" <https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-hukum-perdata-lt617a88d958bb9>. Diakses pada 20 April 2022.
- J. Satrio. "Beberapa Segi Hukum Tentang Somasi (Bagian IV)" <https://www.hukumonline.com/berita/a/beberapa-segi-hukum-tentang-somasi-bagian-iv-lt4cdb67c58d247?page=1>. Diakses pada 20 April 2022.
- Saufa Ata Taqiyya. "Perbedaan antara Perikatan dan Perjanjian" <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-perikatan-dan-perjanjian-lt4e3b8693275c3>. Diakses pada 19 April 2022.
- Tim Hukum Online. "Wanprestasi: Unsur, Akibat, dan Cara Menyelesaikannya" www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi-lt62174878376c7. Diakses pada 22 April 2022
- Valerie Augustine Budianto. "Macam-macam Perjanjian dan Syarat Sahnya" <https://www.hukumonline.com/klinik/a/macam-macam-perjanjian-dan-syarat-sahnya-lt4c3d1e98bb1bc>. Diakses pada 21 April 2022.

Peraturan Perundang Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboekvoor Indonesie]*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2008.

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. UU No. 30 Tahun 2004. LN RI No. 117 Tahun 2014. TLN RI No. 4432.

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. *Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 653/Pdt/2019/PT Dki*.