

PENERAPAN ASAS *EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS* DAN PRINSIP KESEIMBANGAN HAK DAN KEWAJIBAN DALAM SENGKETA WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA PADA PUTUSAN MA NOMOR 88 K/PDT/2026

Imelda Martinelli, Angelica Jovanka Sukarsaatmadja, Annabella Putri Aulia

Universitas Tarumanagara, Indonesia

*Corresponding Author:

imeldam@fh.untar.ac.id

Abstract

*This study aims to examine the application of the exceptio non adimpleti contractus (ENAC) principle as well as the balance of rights and obligations in lease agreement breach disputes, as reflected in the Supreme Court Decision Number 88 K/Pdt/2026. The issues addressed include how the ENAC principle is implemented in the case and whether the judge's consideration declaring the claim inadmissible is consistent with the principles of contract law under the Indonesian Civil Code. This research employs a normative legal method with statute, case, and conceptual approaches. The findings reveal that the Supreme Court implicitly applied the ENAC principle by recognizing the imbalance in the parties' performance of obligations, thereby affirming that a party who has not fulfilled its obligations is not entitled to demand performance from the other party. This approach reflects a legal orientation that emphasizes not only legal certainty but also substantive justice. Furthermore, the court's consideration declaring the claim inadmissible substantively aligns with the principles of good faith and balance. However, from a procedural perspective, the use of the *niet ontvankelijk verklaard* ruling remains debatable within civil procedural law. Therefore, this decision illustrates the development of contract law toward a more adaptive and justice-oriented approach.*

Keywords: exceptio non adimpleti contractus, breach of contract, lease agreement.

PENDAHULUAN

Dalam ranah hukum perdata, perjanjian memiliki peran yang sangat penting sebagai dasar terbentuknya hubungan hukum antara para pihak. Melalui kesepakatan yang dibuat, para kubu secara sadar mengikutkan diri untuk melakukan hak dan keharusan yang sudah disepakati bersama. Sistem hukum perdata di Indonesia mengatur hal tersebut dalam KUHPerdata yang membagikan kekuatan mengikat terhadap perjanjian yang diterbitkan secara sah, sehingga kedudukannya setara dengan undang-undang bagi para kubu. Ketentuan ini secara tegas tercermin pada Pasal 1338 KUHPerdata yang menekankan pentingnya pelaksanaan perjanjian berdasarkan itikad baik. Olehnya itu, tiap kubu yang terhubung pada suatu perjanjian dituntut untuk bertindak jujur, bertanggung jawab, serta menjaga agar tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya.

Meskipun demikian, dalam praktiknya tidak semua perjanjian bisa terlaksana selaras dengan apa yang sudah dipikirkan. Berbagai hambatan sering muncul, baik sebab kelalaian salah satu kubu ataupun adanya kondisi tertentu yang memengaruhi pelaksanaan kesepakatan tersebut. Ketika pelaksanaan perjanjian tidak selaras dengan yang sudah dietujui, maka timbul persoalan hukum yang bisa membebani suatu kubu. Pada hukum perdata, kondisi itu dikenal dengan istilah wanprestasi, yaitu kegagalan dalam memenuhi kewajiban sebagaimana diperjanjikan. Bentuk wanprestasi sendiri dapat beragam, mulai dari tidak melaksanakan kewajiban sama sekali,

keterlambatan dalam pelaksanaan, hingga melakukan aksi yang justru berlawanan dengan isi perjanjian.

Salah satu bentuk perjanjian yang sering menimbulkan konflik adalah perjanjian sewa menyewa. Dalam perjanjian ini, terdapat hubungan hukum di mana pihak yang satu memberikan hak pada kubu lain guna memakai suatu barang dalam kurung waktu tertentu dengan hadiah berupa uang. Hubungan tersebut menimbulkan keharusan pada tiap kubu yang harus diselenggarakan sesuai kesepakatan. Kubu yang menyewakan berkewajiban menyediakan dan menjamin kelayakan objek sewa, sedangkan penyewa berkewajiban memenuhi pembayaran sesuai waktu dan jumlah yang telah disepakati. Apabila suatu kubu lalai dengan kewajibannya, maka kubu yang dibebani memegang hak untuk menuntut pemenuhan prestasi maupun ganti kerugian melalui jalur hukum.

Permasalahan terkait wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa dapat ditemukan dalam Putusan No. 88 K/Pdt/2026 yang melibatkan Daisy Santoso sebagai penyewa dan PT Garda Usaha Abadi sebagai pihak yang menyewakan. Sengketa tersebut berawal dari perjanjian yang dibuat pada tanggal 6 Juni 2022, yang kemudian mengalami perubahan melalui addendum pada tanggal 21 September 2022. Dalam perkara tersebut, pihak penggugat mengklaim mengalami kerugian akibat adanya gangguan listrik pada objek sewa yang menghambat kegiatan usahanya. Kondisi tersebut mendorong penggugat untuk mengajukan gugatan wanprestasi disertai tuntutan ganti kerugian baik secara materiil maupun immateriil.

Namun dalam proses persidangan, terungkap fakta bahwa penggugat juga belum sepenuhnya melaksanakan kewajiban yang menjadi tanggung jawabnya. Tergugat menyatakan bahwa masih terdapat kewajiban pembayaran sewa pada termin III yang belum diselesaikan meskipun telah diberikan peringatan. Dari sudut pandang tergugat, hal tersebut juga menimbulkan kerugian karena hak pembayaran yang seharusnya diterima tidak terpenuhi. Dengan demikian, kedua belah pihak pada dasarnya sama-sama berada dalam posisi yang merasa dirugikan akibat tidak terpenuhinya kewajiban dalam perjanjian.

Berdasarkan keadaan tersebut, tergugat mengajukan keberatan dengan mendasarkan pada asas *Exceptio Non Adimpleti Contractus* (ENAC). Prinsip ini memberikan dasar bahwa pihak yang belum melaksanakan kewajibannya tidak dapat menuntut pihak lain untuk terlebih dahulu memenuhi prestasinya. Namun demikian, penerapan asas ini tidak dapat dilakukan secara otomatis tanpa mempertimbangkan keseluruhan fakta yang ada. Diperlukan analisis yang komprehensif untuk menilai siapa yang terlebih dahulu melakukan pelanggaran, bagaimana hubungan sebab akibat antara kelalaian para pihak, serta apakah masing-masing pihak mengalami kerugian.

Keadaan dalam perkara ini menunjukkan adanya posisi yang saling berhadapan antara para pihak, di mana masing-masing merasa dirugikan akibat tidak terpenuhinya kewajiban dalam perjanjian. Di satu sisi, penggugat menuntut karena fasilitas tidak terpenuhi, sementara di sisi lain tergugat menilai bahwa penggugat lalai dalam memenuhi kewajiban pembayaran. Kondisi tersebut menegaskan bahwa sengketa perjanjian tidak dapat dilihat secara sepihak, melainkan harus dianalisis secara menyeluruh dengan mempertimbangkan korelasi timbal-balik antara hak serta keharusan. Olehnya itu, diperlukan pendekatan yang komprehensif dalam menilai adanya wanprestasi.

Putusan pengadilan yang mengatakan gugatan tidak bisa diterima dengan berlandaskan dari asas *Exceptio Non Adimpleti Contractus* menunjukkan bahwa prinsip keseimbangan memegang peranan penting dalam hukum perjanjian. Meskipun demikian, penerapan asas tersebut juga menimbulkan perdebatan, terutama ketika kedua belah pihak sama-sama mengklaim mengalami kerugian. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai batasan penggunaan asas tersebut dalam praktik peradilan. Olehnya itu, analisis terhadap Putusan No. 88 K/Pdt/2026 menjadi penting untuk memahami bagaimana hakim menilai wanprestasi, menerapkan asas ENAC, serta menjaga keselarasan hak serta keharusan para kubu dalam kondisi yang kompleks.

METODE

Riset ini termasuk dalam jenis riset hukum normatif yang berfokus pada analisis norma hukum, putusan pengadilan, serta doktrin-doktrin yang berhubungan dengan penerapan asas *exceptio non adimpleti contractus* (ENAC) pada kasus wanprestasi. Pada penyelenggaraannya, riset ini memakai beberapa pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan peristiwa, serta pendekatan teori. Pendekatan perundang-undangan dilaksanakan dengan membahas ketentuan dalam KUH Perdata, sedangkan pendekatan kasus diarahkan dari analisis Putusan MA N0. 88 K/Pdt/2026. Adapun pendekatan konseptual dipakai guna mengetahui berbagai konsep hukum, seperti perjanjian timbal balik, *prior breach*, dan asas proporsionalitas.

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer terdiri atas peraturan UU serta putusan pengadilan, sementara bahan hukum sekunder berupa buku serta jurnal hukum yang relevan dengan topik yang dikaji. Bahan hukum tersier dipakai selaku pelengkap guna mempertajam pemahaman terhadap definisi serta konsep hukum. Semua bahan hukum disusun lewat studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode penafsiran hukum serta opini

HASIL PEMBAHASAN

Penerapan Prinsip Exceptio Non Adimpleti Contractus dalam Sengketa Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 88 K/Pdt/2026

Penerapan *Exceptio Non Adimpleti Contractus* (ENAC) pada Putusan MA No. 88 K/Pdt/2026 harus dianalisis pada konteks hubungan kontraktual yang bersifat timbal balik, di mana antara prestasi dan kontra-prestasi terdapat hubungan yang bergantung dan tidak dapat dipisahkan secara yuridis. Dalam hubungan tersebut, pelaksanaan keharusan suatu kubu menjadi prasyarat bagi pelaksanaan keharusan oleh pihak lainnya, sehingga kegagalan dalam memenuhi prestasi akan berdampak langsung terhadap legitimasi pelaksanaan kewajiban lawan kontrak. Oleh karena itu, setiap tindakan penundaan atau penolakan pelaksanaan kewajiban tidak dapat secara serta-merta dikualifikasikan sebagai wanprestasi tanpa terlebih dahulu menilai keseluruhan hubungan hukum para pihak. Dengan demikian, ENAC berfungsi sebagai mekanisme korektif terhadap ketidakseimbangan dalam pelaksanaan perjanjian.¹

Dalam perkara a quo, pihak tergugat mendasarkan pembelaannya pada fakta bahwa penggugat terlebih dahulu tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan, sehingga tergugat memiliki dasar untuk menunda pelaksanaan kewajibannya. Hal ini menunjukkan bahwa penerapan ENAC dalam perkara tersebut tidak hanya bersifat defensif, tetapi juga mencerminkan adanya perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat ketidakseimbangan kontraktual. Mahkamah Agung dalam pertimbangannya tidak secara eksplisit menyebutkan asas ENAC, namun secara substansial telah menerapkan prinsip tersebut melalui penilaian terhadap hubungan timbal balik para pihak. Dengan demikian, penerapan ENAC dalam putusan ini bersifat implisit tetapi memiliki dasar argumentatif yang kuat dalam menjaga keadilan kontraktual.²

Pendekatan yang digunakan oleh hakim dalam perkara ini mencerminkan penerapan Teori Penalaran Hukum dari Prof. Sidharta, di mana hakim selain menerapkan norma secara tekstual, tetapi juga melihat fakta konkret dan nilai keadilan dalam hubungan hukum para pihak. Hakim melakukan konstruksi argumentatif yang tidak hanya berfokus pada kepastian hukum, tapi pula pada keadilan substantif yang mempertimbangkan keseimbangan hak dan kewajiban. Perihal ini menampilkan bilamana putusan tersebut ialah hasil pada proses penalaran hukum yang bersifat kontekstual dan tidak semata-mata formalistik. Dengan demikian, penerapan ENAC dalam

1 Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hlm. 45.

2 R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, hlm. 68.

perkara ini mencerminkan pergeseran paradigma menuju pendekatan hukum yang lebih berkeadilan.³

Di samping itu, penerapan ENAC dalam perkara ini juga memiliki keterkaitan yang kuat dengan prinsip keseimbangan pada hukum kontrak, yang menuntut adanya proporsionalitas dalam pelaksanaan hak serta keharusan para kubu. Prinsip keseimbangan menegaskan bahwa tidak ada pihak yang dapat menuntut pemenuhan kewajiban secara sepihak tanpa terlebih dahulu memenuhi kewajibannya sendiri. Dalam konteks ini, ENAC berperan sebagai sarana untuk mencegah timbulnya ketidakadilan akibat pelaksanaan perjanjian yang tidak proporsional. Oleh karena itu, penerapannya dalam putusan ini tidak semata-mata bersifat teknis, melainkan juga merefleksikan nilai keadilan dalam hubungan kontraktual.⁴

Lebih lanjut, penerapan prinsip ENAC dalam perkara ini juga menunjukkan bahwa konsep wanprestasi tidak dapat dipahami secara kaku dan absolut, melainkan harus pada perjanjian timbal-balik tidak hanya ditentukan oleh kegagalan suatu pihak, tetapi juga oleh adanya keterkaitan antara kegagalan tersebut dengan kewajiban pihak lainnya. Dengan demikian, penilaian terhadap wanprestasi harus dilakukan secara komprehensif dengan mempertimbangkan seluruh aspek hubungan kontraktual. Perihal ini, menampilkan bilamana penerapan ENAC ialah komponen bagian dari pendekatan hukum yang lebih fleksibel dan berorientasi pada keadilan.⁵

Selain uraian tersebut, prinsip *exceptio non adimpleti contractus* (ENAC) memiliki dasar kuat dalam doktrin hukum perdata sebagai bagian dari karakter perjanjian timbal-balik, yang membagikan hak kepada kubu untuk menanggukhan prestasi apabila pihak lain belum memenuhi kewajibannya.⁶ Dengan demikian, ENAC tidak hanya berguna selaku pembelaan, tapi pula selaku prosedur perlindungan terhadap ketidakseimbangan kontraktual.

Dalam hukum positif Indonesia, meskipun tidak diatur secara eksplisit, prinsip ini dapat ditarik dari Pasal 1238, 1243, dan 1338 KUH Perdata yang mensyaratkan pemenuhan kewajiban sebagai dasar wanprestasi.⁷ Oleh karena itu, penundaan prestasi oleh tergugat dalam perkara ini dapat dibenarkan. Hal ini juga sejalan dengan prinsip *prior breach* dan doktrin *clean hands*, yang menegaskan bahwa pihak yang terlebih dahulu wanprestasi tidak berhak menuntut pihak lain.⁸

Di tingkat internasional, ENAC selaras dengan *UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts* yang mengakui hak penanggukhan prestasi.⁹ Selain itu, konsep ini juga berkaitan dengan *exceptio non rite adimpleti contractus*, yaitu ketika prestasi tidak dipenuhi secara layak, seperti dalam sewa menyewa yang objeknya tidak sesuai perjanjian.¹⁰ Secara filosofis, penerapan ENAC mencerminkan keadilan korektif dan distributif, karena berfungsi memulihkan keseimbangan pada korelasi kontraktual.¹¹ Olehnya itu, putusan ini tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga berorientasi pada keadilan substantif.

Kesesuaian Pertimbangan Hakim yang Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima dengan Prinsip Hukum Perjanjian dalam KUH Perdata

Pertimbangan Mahkamah Agung yang mengatakan gugatan tidak bisa diterima pada Putusan No. 88 K/Pdt/2026 perlu dianalisis dengan berfokus pada asas-asas dasar hukum perjanjian pada KUH Perdata, khususnya asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik, serta prinsip keseimbangan. Asas *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur pada Pasal 1338 KUH Perdata

3 Prof. Sidharta, *Karakter Penalaran Hukum dalam Konteks Keindonesiaan*, Bandung: CV Utomo, hlm. 23.

4 Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Kencana, hlm. 89.

5 Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, Yogyakarta: FH UII Press, hlm. 134.

6 Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 45-47.

7 R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, 1987, hlm. 39-41.

8 M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hlm. 808-810.

9 UNIDROIT, *Principles of International Commercial Contracts (PICC)*, 2016, hlm 117-119.

10 Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana, 2010, hlm. 123-125.

11 Aristoteles, *Nicomachean Ethics*, Book V.

mengatakan bilamana tiap perjanjian yang diterbitkan secara sah memegang kekuatan mengikat seperti undang-undang bagi para pihak. Namun demikian, asas tersebut tidak dapat diterapkan secara kaku tanpa mempertimbangkan bagaimana pelaksanaan keharusan tiap-tiap kubu dalam praktiknya. Olehnya itu, sebelum menjatuhkan putusan, hakim perlu terlebih dahulu menilai apakah para pihak telah menjalankan kewajibannya secara seimbang dan proporsional.¹²

Dalam perkara ini, Mahkamah Agung pada dasarnya tidak mengabaikan asas *pacta sunt servanda*, melainkan menafsirkannya secara lebih kontekstual dengan memperhatikan asas itikad baik. Asas itikad baik menghendaki agar setiap kubu melaksanakan perjanjian secara jujur, wajar, serta tidak membebani kubu lain. Ketika suatu pihak mengajukan gugatan tanpa terlebih dahulu memenuhi kewajibannya, maka tindakan tersebut dapat dianggap tidak sejalan dengan prinsip itikad baik. Dengan demikian, keputusan hakim untuk tidak menerima gugatan dapat dipahami sebagai bentuk penerapan dan penegakan asas tersebut dalam praktik peradilan.

Selanjutnya, jika ditinjau dari prinsip keseimbangan, putusan Mahkamah Agung menunjukkan adanya upaya untuk menjaga keadilan dalam hubungan kontraktual antara para pihak. Hakim tidak hanya berfokus dari isi formal perjanjian, tapi pula menimbang apakah terdapat ketidakseimbangan dalam pelaksanaan kewajiban masing-masing pihak. Ketidakseimbangan tersebut kemudian menjadi dasar untuk menyimpulkan bahwa gugatan yang diajukan tidak layak untuk diterima. Dengan demikian, prinsip keseimbangan memiliki peranan yang sangat penting dalam menilai keabsahan suatu tuntutan dalam sengketa perjanjian.¹³

Namun demikian, apabila dilihat dari perspektif hukum acara perdata, penggunaan amar *niet ontvankelijk verklaard* dalam perkara ini masih dapat menimbulkan perdebatan. Secara teoritis, amar tersebut seharusnya digunakan dalam hal terdapat cacat formil dalam gugatan, sedangkan dalam perkara ini alasan yang digunakan oleh hakim lebih berkaitan dengan aspek materiil. Oleh karena itu, terdapat pandangan bahwa putusan yang lebih tepat seharusnya berupa penolakan gugatan (*afwijzing*), karena hakim telah masuk ke dalam pokok perkara. Perbedaan pandangan ini menunjukkan adanya ketegangan antara aspek formal dan substansi dalam praktik peradilan perdata..¹⁴

Dalam pandangan Prof. Sidharta, kondisi tersebut mencerminkan upaya hakim untuk menyeimbangkan antara kepastian hukum, keadilan, serta kemanfaatan. Pada praktiknya, hakim tidak selalu bisa mempertahankan konsistensi formal apabila hal tersebut berpotensi menimbulkan ketidakadilan secara substantif. Olehnya itu, putusan ini menunjukkan kecenderungan untuk lebih mengedepankan keadilan dibandingkan kepastian formal. Dengan demikian, putusan tersebut dapat dipahami sebagai wujud penalaran hukum yang bersifat progresif.¹⁵

Selanjutnya, penggunaan amar *niet ontvankelijk verklaard* (NO) dalam perkara ini menunjukkan adanya perluasan penafsiran dalam praktik peradilan, di mana hakim tidak hanya berfokus pada sisi prosedural, tapi pula menimbang kelayakan substansi gugatan berdasarkan prinsip-prinsip hukum perjanjian.¹⁶ Hal tersebut menunjukkan adanya kecenderungan untuk mengintegrasikan hukum acara dengan hukum materiil.

Selain itu, tindakan penggugat yang tidak memenuhi kewajibannya dapat dinilai selaku pelanggaran pada asas itikad baik seperti diatur pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, sehingga penolakan gugatan oleh hakim mencerminkan penegakan nilai-nilai moral dalam hukum kontrak.¹⁷ Dalam perspektif hukum progresif, pendekatan ini menegaskan bahwa hakim tidak hanya bertugas selaku penerap hukum, tapi pula selaku aktor yang mewujudkan keadilan.¹⁸

12 Subekti, Op.Cit., hlm. 47.

13 Agus Yudha Hernoko, Op.Cit., hlm. 92.

14 Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 112.

15 Prof. Sidharta, Op.Cit., hlm. 45.

16 Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2009, hlm. 108-110.

17 R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, 1987, hlm. 49-51.

18 Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif*, Jakarta: Kompas, 2009, hlm. 83-85.

Namun demikian, dari sisi kepastian hukum, penggunaan amar NO dalam konteks materiil tetap menimbulkan perdebatan karena berpotensi menimbulkan inkonsistensi dalam praktik peradilan.¹⁹ Di sisi lain, amar tersebut juga membawa implikasi praktis berupa terbukanya peluang bagi penggugat untuk mengajukan kembali gugatan setelah memperbaiki kedudukannya, sehingga putusan ini tidak hanya bersifat represif, tapi pula memiliki fungsi korektif.²⁰

KESIMPULAN DAN SARAN

Penerapan prinsip *Exceptio Non Adimpleti Contractus* (ENAC) dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 88 K/Pdt/2026 memperlihatkan bahwa asas tersebut berfungsi sebagai sarana hukum yang membagikan hak pada suatu kubu pada perjanjian timbal-balik guna menunda pelaksanaan keharusannya bilamana kubu lain belum terlebih dahulu memenuhi prestasinya. Dalam perkara ini, Mahkamah Agung tidak secara eksplisit menyebutkan asas ENAC, namun secara substansial telah menerapkannya dengan mempertimbangkan adanya ketidakseimbangan dalam pelaksanaan kewajiban para pihak. Oleh karena itu, hakim tidak secara langsung menyimpulkan adanya wanprestasi dari salah satu pihak, melainkan menilai terlebih dahulu hubungan timbal balik yang terjadi. Pendekatan tersebut menunjukkan bahwa hukum tidak hanya diterapkan secara normatif, tapi pula mempertimbangkan aspek keadilan pada relasi serta dan kewajiban para pihak, sehingga ENAC berperan sebagai alat untuk menjaga keseimbangan dalam hubungan kontraktual.

Lebih lanjut, penerapan ENAC dalam perkara ini menegaskan bahwa pemahaman mengenai wanprestasi tidak dapat dilakukan secara kaku dan formal semata, melainkan harus dilihat dalam konteks hubungan hukum yang menyeluruh. Mahkamah Agung menekankan bahwa pihak yang belum melaksanakan kewajibannya tidak dapat menuntut pihak lain untuk memenuhi prestasinya terlebih dahulu. Dengan demikian, penilaian terhadap wanprestasi harus dilakukan secara menyeluruh dan tidak hanya berfokus pada satu pihak saja. Perihal ini selaras dengan prinsip keseimbangan dan asas itikad baik dalam hukum perjanjian yang menghendaki adanya kejujuran serta proporsionalitas dalam pelaksanaan kontrak, sehingga putusan ini mencerminkan perkembangan hukum kontrak yang lebih adaptif dan berorientasi pada keadilan.

Terkait dengan pertimbangan hakim yang mengatakan gugatan tidak bisa diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), secara substansi putusan tersebut dapat dinilai sudah selaras dengan asas hukum perjanjian pada KUHPerdara, terutama asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik, serta prinsip keseimbangan. Mahkamah Agung tidak mengabaikan keberlakuan perjanjian, tetapi menilai bahwa gugatan yang diajukan tidak mencerminkan keadilan karena penggugat sendiri belum memenuhi kewajibannya. Meskipun demikian, dari perspektif hukum acara perdata, penggunaan amar *niet ontvankelijk verklaard* masih menimbulkan perdebatan karena didasarkan pada pertimbangan materiil, bukan pada cacat formil gugatan. Hal ini menunjukkan adanya tarik-menarik antara kebutuhan akan kepastian hukum dengan tuntutan keadilan dalam praktik peradilan.

Dalam perspektif pemikiran Prof. Sidharta, putusan ini mencerminkan adanya penalaran hukum yang bersifat progresif. Hakim tidak hanya berfungsi selaku pelaksana aturan hukum secara tekstual, tapi pula selaku penafsir yang mempertimbangkan nilai keadilan, kemanfaatan, dan keseimbangan dalam menyelesaikan sengketa. Pendekatan tersebut menunjukkan bahwa hukum dipahami sebagai instrumen yang hidup dan mampu menyesuaikan diri dengan realitas sosial yang berkembang. Oleh karena itu, putusan ini dapat dipandang sebagai bagian dari perkembangan hukum kontrak yang semakin responsif terhadap dinamika masyarakat.

19 M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hlm. 811-813.

20 Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*, Bandung: Mandar Maju, 2009, hlm. 64-66.

Bagi para pihak dalam perjanjian, khususnya perjanjian sewa menyewa, disarankan untuk senantiasa menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban serta melaksanakan perjanjian dengan itikad baik sejak awal. Para pihak juga perlu menyadari bahwa dalam perjanjian timbal balik, pemenuhan kewajiban tidak dapat dituntut secara sepihak. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa sebaiknya diprioritaskan melalui komunikasi dan negosiasi guna mengurangi potensi konflik yang berujung pada proses litigasi.

Bagi praktisi hukum dan advokat, diperlukan kehati-hatian dalam mengajukan gugatan wanprestasi dengan memastikan bahwa klien telah terlebih dahulu memenuhi kewajibannya, sehingga tidak bertentangan dengan prinsip *exceptio non adimpleti contractus*. Selain itu, penyusunan gugatan perlu dilakukan secara sistematis dengan memperhatikan aspek formil dan materiil, serta didukung oleh argumentasi hukum yang kuat berdasarkan doktrin dan ketentuan peraturan yang berlaku.

Bagi hakim dan lembaga peradilan, disarankan untuk memberikan pertimbangan hukum yang lebih jelas dan eksplisit terkait penerapan asas ENAC dalam putusan, serta menjaga konsistensi dalam penggunaan amar putusan, khususnya antara *niet ontvankelijk verklaard* dan *afwijzing*, guna menghindari ambiguitas dan meningkatkan kepastian hukum.

Pada akademisi serta periset hukum, dibutuhkan bahasan lanjutan yang lebih detil terkait penerapan asas *exceptio non adimpleti contractus* pada berbagai jenis perjanjian, termasuk melalui pendekatan komparatif dengan sistem hukum lain, sehingga dapat memperkaya pengembangan hukum kontrak baik secara teoritis maupun praktis.

DAFTAR PUSTAKA

- Aristoteles. *Nicomachean Ethics*. Book V.
Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana, 2010.
Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Kencana.
Khairandy, Ridwan. *Hukum Kontrak Indonesia*. Yogyakarta: FH UII Press.
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2009.
Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 88 K/Pdt/2026.
Rahardjo, Satjipto. *Hukum Progresif*. Jakarta: Kompas, 2009.
Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta, 1987.
Sidharta. *Karakter Penalaran Hukum dalam Konteks Keindonesiaan*. Bandung: CV Utomo.
Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005.
Sutantio, Retnowulan, dan Iskandar Oerip Kartawinata. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*. Bandung: Mandar Maju, 2009.
UNIDROIT. *Principles of International Commercial Contracts (PICC)*. 2016.