

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Perjanjian jual beli sering kali menjadi kesepakatan yang dominan dalam lingkup bisnis. Secara etimologis, perjanjian dapat diartikan sebagai persetujuan antara dua pihak atau lebih yang melibatkan suatu ikatan. Menurut pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian didefinisikan sebagai suatu tindakan di mana satu orang atau lebih secara bersama-sama mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih, membentuk hubungan hukum yang mencakup hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.. (Soimin, 2015)

Semua kegiatan manusia memiliki nilai yang luar biasa di mata Allah SWT jika dilakukan dengan ikhlas atas dasar unsur rasa pertolongan dan niat yang tulus dari Allah SWT. Menurut prinsip Muamalah, semua bentuk perdagangan diperbolehkan selama tidak bertentangan dengan rukun dan syariat. (Marpaung, 2022)

Hal ini didasarkan pada prinsip bahwa hukum asal Muamalah menyatakan bahwa " Semua hal diizinkan kecuali yang diharamkan oleh Al-Qur'an dan Sunnah.." Kaidahnya berbunyi:

الأَصْلُ فِي الشُّرُوطِ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْحِلُّ وَالْإِبَاحَةُ إِلَّا بِدَلِيلٍ

Terjemahan:

*“Hukum asal menetapkan syarat dalam mu’âmalah adalah halal dan diperbolehkan kecuali ada dalil (yang melarangnya)”* (almanhaj, 2023)

Dalil kaidah diatas adalah:

هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُمْ مَا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا ثُمَّ اسْتَوَىٰ إِلَى السَّمَاءِ فَسَوَّاهُنَّ سَبْعَ سَمَاوَاتٍ وَهُوَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Terjemahan:

*“Dia-lah Allah, yang menjadikan segala yang ada di bumi untuk kamu dan Dia berkehendak (menciptakan) langit, lalu dijadikan-Nya tujuh langit. dan Dia Maha mengetahui segala sesuatu.”* (QS. Al Baqarah: 29)

Penafsiran ayat dari Surah Al-Baqarah ayat 29 menyiratkan bahwa Entitas yang memiliki kekuatan untuk menciptakan dengan susunan istimewa dan format yang teratur adalah Entitas yang memiliki pengetahuan yang sempurna. Kesempurnaan dalam tindakan, keputusan, dan penciptaan langit dan bumi dengan bentuk terbaik dan paling bermanfaat hanya mungkin berasal dari Entitas yang memiliki pengetahuan, kebijaksanaan, dan kasih sayang yang luar biasa.. (Kurniawan, 2023)

Memberikan janji menyiratkan menanggung beban atas diri sendiri terkait suatu kewajiban. (Prodjodikoro, Asas-Asas Hukum Perdata, 1992) Kesepakatan yang dibuat oleh pihak-pihak melibatkan kewajiban yang harus dipenuhi untuk menyelesaikan kesepakatan tersebut. Dalam konteks hukum perjanjian, terdapat pengenalan terhadap perjanjian bersifat saling menguntungkan dan perjanjian yang dilakukan oleh satu pihak saja. (Krisnadi Nasution, 2019)

Definisi perjanjian ditemukan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata) menyatakan: "suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Mengambil dasar dari definisi tersebut dalam Pasal 1313 KUHPerdata, kita dapat mengidentifikasi unsur-unsur perjanjian, yaitu:

1. Adanya suatu perbuatan;

2. Perbuatan tersebut dilakukan oleh dua orang/pihak atau lebih;
3. Adanya perikatan di antara dua orang/pihak atau lebih.

Perjanjian merupakan bentuk perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang terlibat, di mana isi perjanjian tersebut mencakup hak-hak keperdataan yang perlu dilindungi. Dengan kata lain, perjanjian tersebut menetapkan hak-hak yang akan diperoleh dan mengikat para pihak dengan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi atau aturan-aturan main yang disepakati dalam suatu kerjasama atau transaksi. (Irawan Soerodjom, 2021)

*Exceptio non adimpleti contractus* merupakan bentuk tangkisan terhadap klaim wanprestasi. Tangkisan ini dapat diartikan sebagai tindakan hukum yang memungkinkan salah satu pihak untuk menunda pekerjaannya sendiri, dengan hak untuk menolak klaim terhadap pekerjaan tersebut hingga pihak lain memenuhi kewajibannya sesuai dengan kontrak secara wajar. (Marpaung, 2022)

*Exceptio non adimpleti contractus* Merupakan suatu eksepsi yang menyatakan bahwa pihak yang mengajukannya belum melaksanakan kewajibannya, sehingga tidak layak untuk menuntut pihak lain untuk melaksanakan kewajiban. Eksepsi ini diajukan sebagai respons terhadap tuntutan kreditor terkait pemenuhan perikatan. Dapat disimpulkan bahwa tangkisan ini umumnya hanya berlaku pada perjanjian yang melibatkan saling memberikan.

Terutama dalam perjanjian jual beli, terdapat suatu ketentuan yang mengandung syarat tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 1478 KUHPerdara. Untuk rincian lebih lanjut, kita dapat merujuk kepada Pasal 1478 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, kecuali jika pembeli telah membayar harga yang disepakati, dan penjual tidak memberikan

persetujuan untuk menunda pembayaran." Kita coba sekarang untuk meninjau ketentuan yang mengatur kewajiban pembeli. Dalam Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dikatakan, bahwa: "Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian".

Pasal 1517 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dikatakan: "jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan-ketentuan pasal 1266 dan 1267". Jadi memang ada ketentuan yang mewajibkan pembeli membayar harga pembelian, dan dari pasal-pasal itu nampak, bahwa pembeli harus membayar lebih dahulu untuk dapat menuntut penyerahan barang dari penjual. Sebaliknya sebagaimana sudah disebutkan di depan dalam Pasal 1478 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dikatakan, bahwa: "Si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedang si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya".

Dalam Pasal 2 Perjanjian jual beli kios Blok C Nomor 15 (untuk selanjutnya disebut Kios) antara Ny. Alidah (si Penjual) dan Ny. Sarifa (si pembeli) mengenai cara pembayaran disepakati bahwa harga jual beli kios Blok C Nomor 15 yaitu Rp.80.000.000,- yang dimana tata cara pembayarannya dilakukan dengan 2 tahap, dimana tahap pertama si Pembeli memberikan uang sebesar Rp.40.000.000,- sebagai tanda jadi dan pembayaran tahap kedua akan dibayar kepada si Penjual selambat-lambatnya 06 (enam) bulan setelah ditanda tangani nya perjanjian tertanggal 03 Desember 2021. Namun hingga batas waktu yang ditentukan dalam perjanjian tersebut si Pembeli tidak juga memenuhi prestasinya yaitu pembayaran

tahap kedua sebesar Rp.80.000.000,-. Karena si Penjual menganggap si Pembeli wanprestasi maka Pihak Penjual secara sepihak membatalkan Perjanjiannya dan menjual kembali kios tersebut kepada si Pembeli yang lebih serius.

Namun demikian, hasil observasi awal fenomena yang terjadi ketika kios Blok C Nomor 15 itu telah laku terjual, si pembeli yang wanprestasi ini kemudian datang menuntut untuk menempati kios tersebut. Namun si penjual telah menjualnya ke si pembeli yang baru karena si penjual tidak juga menerima kejelasan terhadap sisa pembayaran berdasarkan kesepakatan pada perjanjian jual beli.

Berdasarkan kasus inilah Asas *exceptio non adimpleti contractus* diterapkan dimana Pihak Pembeli wanprestasi tidak memenuhi pembayaran tahap kedua berdasarkan perjanjian tersebut maka Pihak Penjual juga wanprestasi dengan membatalkan perjanjian tersebut dan menjual kembali kiosnya.

## **1.2. Fokus Penelitian**

Agar penelitian lebih terfokus dan tidak meluas dari pembahasan yang dimaksud, maka penelitian ini membataskan ruang lingkup pembahasan yaitu apakah asas *exception non adimpleti contractus* ini merupakan asas yang baik atau buruk? Dan bagaimana kemudian penerapan asas *exception non adimpleti contractus* ini diperjanjian jual beli hak pakai kios?

## **1.3. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan isi kontrak perjanjian jual beli hak pakai kios blok C Nomor 15 di Pasar Baruga?

2. Bagaimana penerapan asas *exceptio non adimpleti contractus* dalam perjanjian jual beli hak pakai kios blok C Nomor 15 di Pasar Baruga?
3. Bagaimana perspektif *maqashid syariah* terhadap penerapan asas *exception non adimpleti contractus* dalam Perjanjian Jual Beli Hak Pakai Kios Blok C Nomor 15 di Pasar Baruga?

#### **1.4. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan isi kontrak perjanjian jual beli hak pakai kios blok C Nomor 15 di Pasar Baruga.
2. Untuk mengetahui penerapan asas *exceptio non adimpleti contractus* dalam perjanjian jual beli hak pakai kios blok C Nomor 15 di Pasar Baruga.
3. Untuk mengetahui perspektif *maqashid syariah* terhadap penerapan asas *exceptio non adimpleti contractus* dalam Perjanjian Jual Beli Hak Pakai Kios Blok C Nomor 15 di Pasar Baruga.

#### **1.5. Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat secara teoritis.

Dalam penelitian ini, penulis berharap hasilnya mampu memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum perdata.

2. Manfaat secara praktis.

Selain kegunaan secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini juga mampu memberikan sumbangan secara praktis kepada semua pihak yang terkait dengan masalah perjanjian jual beli, khususnya mengenai pembatalan

perjanjian oleh salah satu pihak dengan alasan yang dimaksud asas *exceptio non adimpleti contractus*.

### 1.6. Definisi Operasional

1. Wanprestasi merujuk pada pelanggaran perjanjian antara dua pihak. Apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan, maka tindakan tersebut dapat dianggap sebagai wanprestasi. (BFI, 2023)
2. Asas *exceptio non adimpleti contractus* adalah suatu asas yang digunakan sebagai tangkisan dalam pembuktian dimana salah satu pihak ingkar janji maka pihak yang lain pun ingkar janji. (Ray Irawan Al-Madrusi, 2022)
3. Transaksi jual beli, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1457 KUHPerdara, adalah suatu perjanjian di mana salah satu pihak berkomitmen untuk menyerahtherimakan suatu benda, sementara pihak lainnya membayar dengan harga yang telah disepakati. (Harianja, 2023)
4. *Maqashid Syariah* Secara etimologis terbagi atas dua kata yakni yang pertama adalah *maqashid* dan *syariah*, *maqashid* merupakan suatu bentuk plural dari kata kerja *qashada yaqshudu*, dengan banyak makna yaitu menuju suatu arah atau mengambil jalan yang ditengah-tengah adil dan tidak melampaui batas. Sedangkan *syariah* adalah, teks-teks suci dari Al-Qur'an dan juga As-sunnah yang *mutawatir* dan belum ada campur tangan pemikiran manusia. (Toriquddin, 2014).