

BAB IV

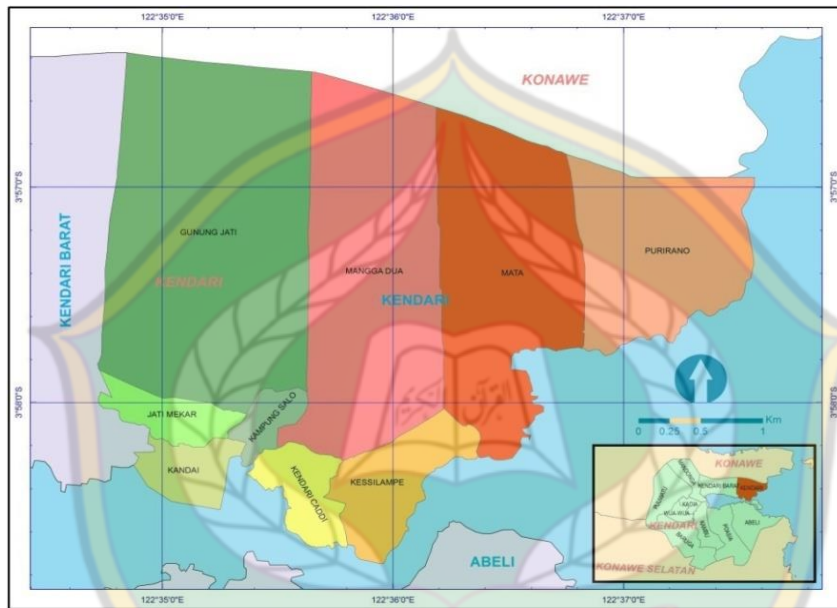
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian

4.1.1. Letak dan Batas Wilayah Kecamatan

PETA WILAYAH KECAMATAN BARUGA

Gambar 4.1.1.1 Peta Wilayah Kecamatan Baruga



Sumber: Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari

Kecamatan Baruga adalah salah satu kecamatan di Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara. Kecamatan Baruga secara astronomis terletak di selatan khatulistiwa, antara $3^{\circ} 59'47''$ $4^{\circ} 5' 01''$ LS dan $122^{\circ} 26'37''$ $122^{\circ} 32' 57''$ BT. Pada dasarnya letak geografis Kecamatan Baruga dibatasi oleh Kecamatan WuaWua dan Puwatu di sebelah utara, selatan dan barat dengan Kabupaten Konawe Selatan, di sebelah timur dengan Kecamatan Kambu dan Kecamatan Poasia.

Tabel 4.1.1.1 Letak dan Batas Wilayah Kecamatan

Kelurahan	Sebelah Utara	Sebelah Selatan	Sebelah Timur	Sebelah Barat
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Baruga	Kel. Watubangga	Kel. Padaleu	Kel. Lepo-lepo	Kab. Konse
Lepo-lepo	Kel. Wundu dopi	Kel. Baruga	Kec. Kambu	Kab. Watubangga
Watubangga	Kec. Puuwatu	Kel. Baruga	Kel. Wundu dopi	Kab. Konse
Wundudopi	Kec. Wua wua	Kel. Watubangga	Kel. Lepo-lepo	Kab. Baruga
Kecamatan Baruga	Kec. Wua wua	Kab. Konse	Kec. Kambu	Kab. Konse

Sumber: Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari

Tabel 4.1.1.2. Jarak Ke kota Kecamatan

Kelurahan	Ibukota Kelurahan	Jarak ke Ibukota Kecamatan
(1)	(2)	(3)
Baruga	Baruga	0.9
Lepo-lepo	Lepo-lepo	2.1
Watubangga	Watubangga	0.6
Wundu dopi	Wundu dopi	4.5

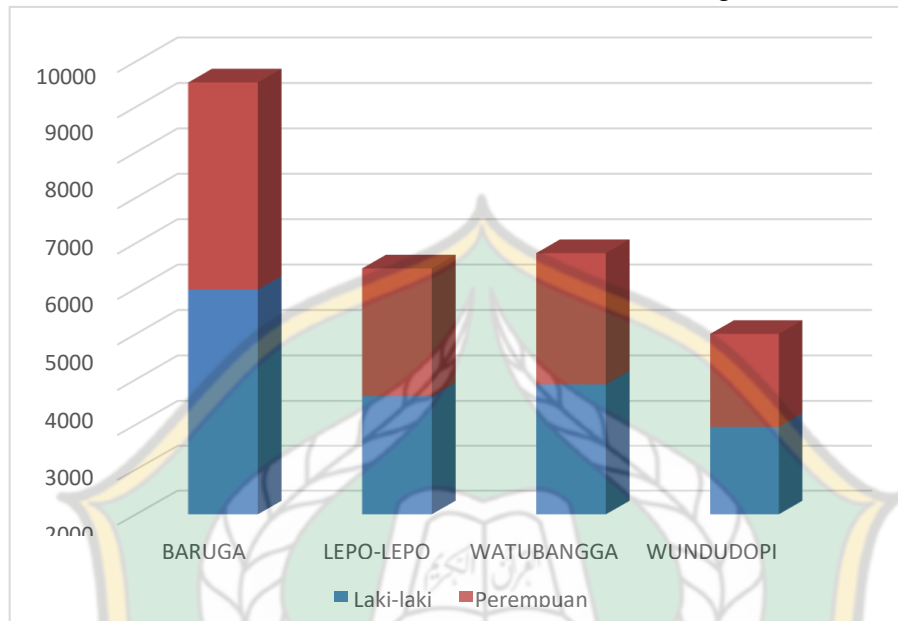
Sumber: Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari

4.1.2. Jumlah Penduduk Wilayah Kecamatan

Jumlah penduduk Kecamatan Baruga sebanyak 24.762 jiwa, dengan jumlah penduduk terbanyak di Kelurahan Baruga sebanyak 9.538 jiwa (38,55%) dan jumlah penduduk terkecil di Kelurahan Wundudopi sebanyak 4.001 jiwa (16,16%). Kepadatan penduduk terbesar di Kecamatan Baruga terdapat di Kelurahan Wundudopi dengan jumlah penduduk 1000 jiwa, artinya untuk luas 1 km² di Kelurahan Wundudopi terdapat 1000 jiwa. Kepadatan penduduk terbesar diikuti oleh Kelurahan Lepo Lepo, Kelurahan Watubangga dan terakhir Kelurahan Baruga

Pada tahun 2017, jumlah penduduk Kecamatan Baruga meningkat menjadi 24.762 jiwa dibandingkan tahun sebelumnya, dengan laju pertumbuhan sebesar 3,42%.

Gambar 4.1.2.1 Jumlah Penduduk Kecamatan Baruga



Sumber; Proyeksi Penduduk Indonesia 2010-2035

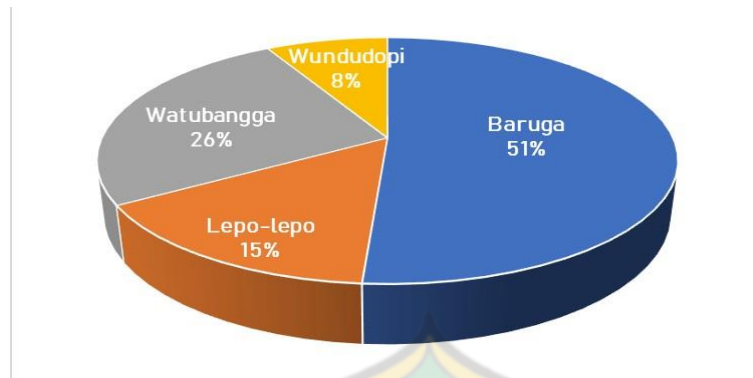
Tabel 4.2.1.1 Jumlah Penduduk Dan Jenis Kelamin

Kelurahan	Jenis Kelamin		
	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
(1)	(2)	(3)	(4)
Baruga	4978	4560	9538
Lepo-lepo	2628	2815	5443
Watubangga	2889	2891	5780
Wundu dopi	1950	2051	4001
Kecamatan Baruga	12445	12317	24762

Sumber; Proyeksi Penduduk Indonesia 2010-2035

4.1.3. Luas Wilayah dan Kependudukan Luas Daerah Kecamatan Baruga

Gambar 4.1.3.1 Luas daerah Kecamatan Baruga



Sumber: Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari

Kecamatan Baruga terletak di bagian barat daya kota Kendari. Seluruh wilayah kecamatan ini berada di daratan pulau Sulawesi. Luas wilayah kecamatan Baruga adalah 49,41 km² dari luas daratan Kota Kendari dan merupakan kecamatan terluas dari 10 kecamatan ditinjau dari luas wilayahnya.

Wilayah setelah Kelurahan sangat bervariasi, dengan Kelurahan Baruga menjadi yang terbesar, diikuti oleh Kelurahan Watubangga, Wundudopi dan Kelurahan Lepo-Lepo

Tabel 4.1.3.1 Luas daerah Kecamatan Baruga

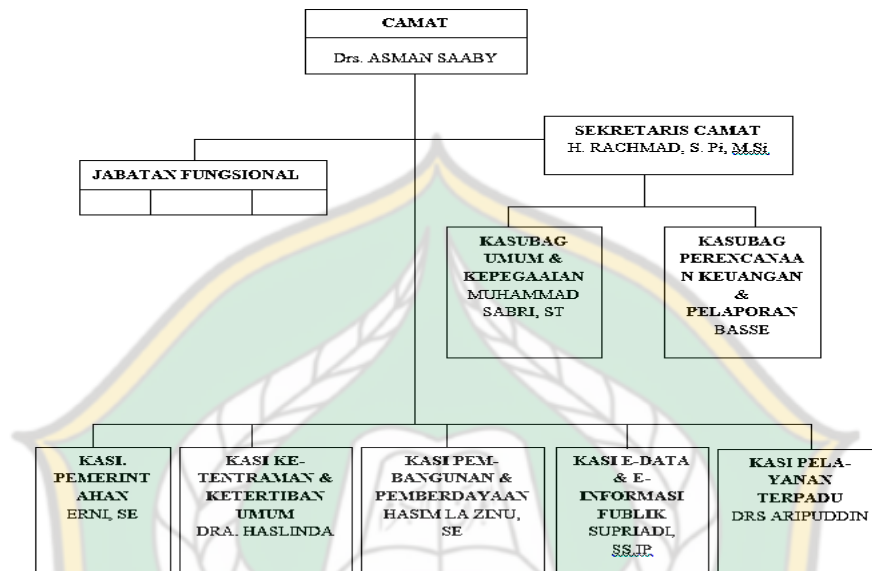
Kelurahan	Luas Total Area	Persentase Terhadap Luas Kecamatan
(1)	(2)	(3)
Baruga	25,28	51,16
Lepo-lepo	7,52	15,22
Watubangga	12,61	25,52
Wundu dopi	4,00	8,10
Kecamatan Baruga	49,41	100,00

Sumber: Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari

4.1.4. Bagan Struktur Organisasi Kantor Pemerintahan Kecamatan Baruga

Bagan struktur organisasi kantor pemerintahan Kecamatan Baruga dapat dilihat pada gambar sebagai berikut:

Gambar 4.1.4.1. Bagan Struktur Organisasi Kantor Kecamatan Baruga



(Sumber: Diolah dilapangan tahun 2021)

4.2 Pelaksanaan Kontrak Perjanjian Jual Beli Hak Pakai Kios Blok C Nomor 15 di Pasar Baruga.

Para pihak dalam Perjanjian Jual Beli Kios Blok C Nomor 15 di Pasar Baruga Kendari, terdiri dari Pihak Penjual yaitu Ibu Alidah (untuk selanjutnya disebut Penjual), sedangkan Pihak Pembeli yaitu Ibu Sarifah (untuk selanjutnya disebut Pembeli). Sebelum adanya perjanjian jual beli kios tersebut, para pihak merupakan pedagang pada Pasar Baruga Kendari yang mana Ibu Alidah memiliki 3 unit kios pada Pasar Baruga yaitu Kios Blok C Nomor 15, 16, dan 23, sedangkan Ibu Sarifah merupakan pedagang yang tidak memiliki Kios tetapi hanya mengontrak salah satu kios semi permanen Pasar

Baruga tersebut, sehingga Ibu Alidah dan Ibu Sarifa sehari-hari bertetangga kios dalam berdagang di Pasar Baruga.

Adapun Ibu Alidah, karena kebutuhan ekonomi yang mendesak, bermaksud untuk menjual salah satu kios miliknya, maka Ibu Alidah menawarkan kepada Ibu Sarifah untuk membeli kios Blok C Nomor 15. Untuk selanjutnya atas penawaran tersebut, Ibu Sarifa tertarik untuk membeli kios ditawarkan Ibu Alidah, mereka melakukan negosiasi dan disepakatilah harga jual beli kios dengan pembayaran 2 tahap. Kesepakatan pembayaran 2 tahap karena Ibu Sarifa selaku calon pembeli tidak mempunyai uang yang cukup untuk dapat membayar langsung pelunasan harga sekaligus, maka calon pembeli ingin meminta keringanan kepada penjual agar kiranya kios tersebut dapat di bayar bertahap dengan 2 kali pembayaran yaitu pembayaran tahap.

Hasil wawancara dengan penulis dengan Ibu Alidah dikemukakan bahwa :

“Pada awalnya saya memiliki hutang kredit dengan salah satu Bank di Kota Kendari, sebelumnya pembayaran angsuran kredit saya lancar tetapi karena dampak pandemi Covid-19 menyebabkan usaha saya menjadi tidak lancar dan membuat angsuran kredit saya tersendat. Karena kebutuhan ekonomi untuk membayar angsuran kredit yang mendesak tersebut, saya menawarkan kepada Ibu Sarifah untuk membeli salah satu kios saya yaitu kios Blok C Nomor 15, dan Ibu Sarifa tertarik untuk membeli kios saya, dan disepakatilah harga jual beli kios adalah Rp.80.000.000,- dengan pembayaran 2 kali yaitu pembayaran tahap Pertama sebesar Rp.40.000.000,- dan Pembayaran tahap Kedua sebesar Rp.40.000.000,- selambat-lambatnya 6 bulan setelah pembayaran pertama.” (Wawancara pada 12 Juli 2023)

Hasil wawancara dengan penulis dengan Ibu Sarifa dikemukakan bahwa :

“Pada awalnya saya juga merupakan salah satu pedagang di pasar baruga. Tetapi tidak memiliki kios atas nama saya pribadi, saya hanya menyewa dari pedagang yang memiliki kios. Saya kenal dengan ibu

Alidah karena sesama pedagang di pasar baruga. Kemudian saya ditawari untuk membeli salah satu Kios milik ibu Alidah yaitu Kios Blok C nomor 15. Setelah bernegosiasi masalah harga, akhirnya disepakati harga Kios sebesar Rp.80.000.0000, -. Tetapi saya meminta keringanan dalam pembayaran yaitu pembayaran 2 tahap masing-masing Rp.40.000.000,- tahap pertama dan Rp.40.000.000,- tahap kedua. Akhirnya kami menjangkang kesepakatan tersebut dalam perjanjian jual beli Kios, dan saya pun membayar panjar awal Rp.40.000.000, -” (Wawancara pada 25 Juli 2023)

Atas kesepakatan-kesepakatan tersebut maka jual beli kios dibuat dalam Perjanjian Jual Beli Kios yang ditanda-tangani pihak Penjual dan Pembeli pada tanggal 3 Desember 2021.”

Adapun isi kesepakatan pihak penjual dan pembeli yang dituangkan ke dalam kontrak perjanjian jual beli kios yang penulis kutip dari perjanjian tersebut adalah sebagai berikut :

- **PIHAK PERTAMA** dengan ini berjanji untuk menyatakan dan mengikatkan diri untuk menjual hak pakai kepada **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK KEDUA** juga berjanji dengan menyatakan serta mengikatkan diri untuk membeli hak pakai dari **PIHAK PERTAMA** berupa : 1 unit **KIOS BLOK C15 PASAR BARUGA** (untuk selanjutnya cukup disebut **KIOS**) yang terletak di Pasar Baruga Kota Kendari, dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1 HARGA

- Jual beli hak pakai **KIOS** tersebut dilakukan dan disetujui oleh **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** dengan ketentuan harga keseluruhan adalah **Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah)**.

Pasal 2 CARA PEMBAYARAN

- Pembayaran **harga KIOS**, akan dibayarkan **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA**, melalui 2 tahap, yaitu Tahap Pertama sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), dan Tahap Kedua Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah).

Pasal 3 UANG PANJAR DAN PELUNASAN

- **PIHAK KEDUA** akan memberikan uang panjar sebesar *Rp.* 40.000.000 (empat puluh juta rupiah) kepada **PIHAK PERTAMA** dimana penyerahan uang tersebut dilakukan setelah penandatanganan Surat Perjanjian ini.

- Sisa pembayaran sebanyak Rp.40.000.000 (empat puluh juta rupiah) akan dibayarkan **PIHAK KEDUA** sesuai Pasal 2 perjanjian ini secara **tunai** selambat-lambatnya 06 (enam) bulan setelah ditandatanganinya Surat Perjanjian ini.

Pasal 4

JAMINAN DAN SAKSI

- **PIHAK PERTAMA** menjamin sepenuhnya bahwa **KIOS** tersebut adalah benar-benar pemilik hak pakai dari **PIHAK PERTAMA** sendiri dan tidak ada orang atau pihak lain yang turut mempunyai hak, bebas dari sitaan, tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa, hak kepemilikannya tidak sedang dipindahkan atau sedang dijaminakan kepada orang atau pihak lain dengan cara bagaimanapun juga, dan tidak sedang atau telah dijual kepada orang atau pihak lain.
- Jaminan **PIHAK PERTAMA** dikuatkan oleh dua orang yang turut menandatangani surat perjanjian ini selaku saksi. Kedua orang saksi tersebut adalah:

1. Nama : ASHARI MUHAMMAD
Pekerjaan : Pelajar/Mahasiswa
Alamat lengkap : Jalan Pasar Baruga
Hubungan Kekerabatan : (Anak Kandung Pihak Pertama)
2. Nama : SAMSU R.
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat lengkap : Jalan Pasar Baruga
Hubungan Kekerabatan : (Keponakan Pihak Pertama)

Pasal 5

PENYERAHAN

- **PIHAK PERTAMA** berjanji serta mengikatkan diri untuk menyerahkan **KIOS** tersebut di atas dalam keadaan kosong beserta kunci-kuncinya kepada **PIHAK KEDUA** selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah **PIHAK KEDUA** melunasi seluruh pembayarannya. Dengan demikian **PIHAK KEDUA** belum diperbolehkan menggunakan **KIOS** tersebut sebelum pelunasan kecuali atas persetujuan dan/atau izin **PIHAK PERTAMA**.

Pasal 6

STATUS KEPEMILIKAN

- Status kepemilikan hak pakai **KIOS** tersebut di atas beserta segala keuntungan maupun kerugiannya sepenuhnya menjadi hak **PIHAK KEDUA**, apabila **PIHAK KEDUA** telah melakukan pembayaran kepada **PIHAK PERTAMA** yaitu pembayaran keseluruhan harga atas kios tersebut sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1, 2 dan 3 tersebut.

Pasal 7

PEMBALIKNAMAAN KEPEMILIKAN

- **PIHAK PERTAMA** wajib membantu **PIHAK KEDUA** dalam proses pengurusan baliknama atas kepemilikan hak pakai **KIOS** tersebut dalam hal pengurusan yang menyangkut instansi-instansi terkait, memberikan keterangan-keterangan serta menandatangani surat-surat yang bersangkutan serta melakukan segala hak yang ada hubungannya dengan balik nama hak pakai **KIOS**.
- Segala macam ongkos atau biaya yang berhubungan dengan Pengurusan balik nama hak pakai **KIOS** dari **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** dibebankan sepenuhnya kepada **PIHAK KEDUA**.

Pasal 8

PAJAK, IURAN, DAN PUNGUTAN

- Sebelum beralihnya kepemilikan sebagaimana yang dimaksud Pasal 7, maka segala macam pajak, iuran, dan pungutan yang berhubungan dengan dan dan bangunan **KIOS** di atas masih tetap menjadi kewajiban dan tanggung jawab **PIHAK PERTAMA**.
- Setelah pelunasan pembayaran ditanggung pajak, iuran, dan pungutan oleh **PIHAK KEDUA** dan seterusnya semua hal tersebut di atas sepenuhnya menjadi kewajiban dan tanggung jawab **PIHAK KEDUA**.

Pasal 9

MASA BERLAKUNYA PERJANJIAN

- Perjanjian ini tidak berakhir karena meninggal dunianya salah satu dari **PIHAK PERTAMA** atau **PIHAK KEDUA**, atau karena sebab apapun juga. Dalam keadaan demikian maka para ahli waris atau pengganti pihak yang meninggal dunia wajib mentaati ketentuan yang termaktub dalam perjanjian ini dan para pihak mengikat diri untuk melakukan segala apa yang perlu guna melaksanakan ketentuan ini.

Pasal 10

HAL-HAL LAIN

- Apabila salah satu pihak melanggar ketentuan dalam perjanjian ini maka perjanjian ini akan menjadi batal dengan sendirinya.

Pasal 11

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- Tentang perjanjian ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari.

Demikianlah perjanjian ini dibuat dan ditandatangani kedua belah pihak dalam keadaan sadar serta tanpa adanya paksaan atau tekanan dari pihak manapun.

Untuk selanjutnya, hasil wawancara dengan penulis dengan Ibu Alidah dikemukakan bahwa :

“Setelah ditanda-tanganinya kontrak perjanjian jual beli kios tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal Perjanjian 3 ayat 1 Perjanjian Jual Beli, pihak pembeli langsung membayar angsuran pertama sebesar Rp.40.000.000,- kepada Pihak Pembeli, dengan bukti kuitansi penerimaan uang.”

Menurut peneliti, berdasarkan isi perjanjian dan hasil wawancara tersebut dapat peneliti melakukan identifikasi terhadap klausul yang menjadi hak dan kewajiban pihak penjual adalah sebagai berikut :

1. Hak Penjual

- a. Menerima uang pembayaran kios berupa uang muka (panjar) sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) pada saat penandatanganan perjanjian tersebut;
- b. Menerima uang pembayaran pelunasan kios berupa uang pelunasan sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) selambat-lambatnya 6 bulan sejak penandatanganan perjanjian tersebut, atau tanggal 3 Juni 2022;
- c. Meminta kejelasan terhadap sisa pembayaran kios.

2. Kewajiban Penjual

- a. Menyerahkan kios dalam keadaan baik dan kosong setelah pelunasan pembayaran harga kios.
- b. Menjamin bahwa kios yang dijual itu adalah benar miliknya dan tidak tersangkut permasalahan dengan pihak lain.

Adapun terkait hak dan kewajiban pihak pembeli, dapat penulis identifikasi sebagai berikut :

1. Hak Pembeli

- a. Menerima kios dalam keadaan baik dan kosong setelah pelunasan pembayaran harga kios.
- b. Mendapatkan jaminan bahwa kios yang dijual itu adalah benar milik penjual yang dijual kepada pembeli dan tidak tersangkut permasalahan dengan pihak lain.

2. Kewajiban Pembeli

- a. Membayar uang pembayaran kios berupa uang muka (panjar) sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) pada saat penandatanganan perjanjian tersebut;
- b. Membayar uang pembayaran pelunasan kios berupa uang pelunasan sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) selambat-lambatnya 6 bulan sejak penandatanganan perjanjian tersebut, atau tanggal 3 Juni 2022;

Apabila diklasifikasikan dengan konteks unsur-unsur perjanjian, maka dalam perjanjian jual beli kios tersebut memiliki unsur-unsur sebagai berikut :

1. Esensialia yaitu bagian yang harus ada dalam suatu perjanjian, jika bagian ini tidak ada maka perjanjian yang dikehendaki oleh para pihak tidak akan tercipta atau terwujud, misalnya jika dalam perjanjian jual beli adalah adanya barang yang menjadi objek perjanjian serta harga dan barang tersebut. Unsur esensialia adalah unsur yang harus ada dan merupakan hal pokok dalam suatu perjanjian, sehingga tanpa hal pokok tersebut perjanjian menjadi tidak sah dan tidak mengikat para pihak yang membuatnya. Sebagai contoh, unsur esensialia pada perjanjian jual beli adalah adanya barang dan harga. (Viktor, 2023).

Menurut peneliti, unsur esensialia dalam perjanjian jual beli kios tersebut dapat diidentifikasi sebagai berikut :

- a. Objek jual beli berupa barang yaitu Kios Blok C Nomor 15 Pasar Baruga,
 - b. Harga jual beli yang disepakati sebesar Rp.80.000.000,-.
2. *Naturalia* yaitu bagian yang oleh undang-undang dikatakan sebagai bagian yang bersifat mengatur. Berdasarkan unsur *naturalia* tersebut para pihak yang membuat perjanjian tidak terikat kepada ketentuan pasal-pasal di dalam Buku III KUH Perdata, tetapi para pihak boleh mengesampingkan aturan-aturan tersebut dan mengatur kepentingannya sesuai dengan kesepakatan para pihak dan apabila para pihak telah mengaturnya secara tersendiri, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, perjanjian tersebut mengikat para pihak sebagaimana ketentuan undang-undang, seperti masalah pengaturan risiko menurut ketentuan Pasal 1460 KUH Perdata atau masalah penyerahan barang sesuai dengan ketentuan Pasal 1477 KUH Perdata. (Viktor, 2023).
- Menurut peneliti unsur *Naturalia* dalam jual beli kios dapat diidentifikasi sebagai berikut :
- a. Pihak penjual menjamin sepenuhnya bahwa kios tersebut adalah benar-benar miliknya, bebas dari sitaan, tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa, hak kepemilikannya tidak sedang dipindahkan atau sedang dijaminkan kepada orang atau pihak lain dengan cara bagaimanapun juga, dan tidak sedang atau telah dijual kepada orang atau pihak lain.
 - b. Perjanjian ini tidak berakhir karena meninggal dunianya salah satu dari pihak pertama atau pihak kedua, atau karena sebab apapun juga. Dalam keadaan demikian maka para ahli waris atau pengganti pihak yang meninggal dunia wajib mentaati ketentuan yang termaktub dalam perjanjian

ini dan para pihak mengikat diri untuk melakukan segala apa yang perlu guna melaksanakan ketentuan ini.

- c. Status kepemilikan kios tersebut di atas beserta segala keuntungan maupun kerugiannya sepenuhnya menjadi hak milik pembeli, apabila pembeli telah melakukan pelunasan/pembayaran keseluruhan harga atas kios.
 - d. Penjual wajib membantu pembeli dalam proses pengurusan baliknama atas kepemilikan hak kios.
3. Aksidentalia yaitu bagian dimana undang-undang tidak mengaturnya secara tersendiri, tetapi ditambahkan oleh para pihak dalam perjanjian. (Viktor, 2023). Menurut peneliti unsur aksidentalia dalam jual beli kios dapat diidentifikasi sebagai berikut :
- a. Pembayaran dilakukan dengan 2 tahap, yaitu tahap pertama Rp.40.000.000,- dan tahap kedua Rp.40.000.000,-.
 - b. Penyerahan barang dilakukan setelah pembayaran dilunasi.
 - c. Penyelesaian perselisihan melalui musyawarah dan memilih domisili hukum pada kantor Pengadilan Negeri Kendari.
 - d. Apabila salah satu pihak melanggar ketentuan dalam perjanjian ini maka perjanjian ini akan menjadi batal dengan sendirinya.
 - e. Penyerahkan kios dalam keadaan kosong beserta kunci-kuncinya kepada pembeli selambat-lambatnya 7 hari setelah pembeli melunasi seluruh pembayarannya.
 - f. Pembeli belum diperbolehkan menggunakan kios tersebut sebelum pelunasan kecuali atas persetujuan dan/atau izin penjual.

Untuk selanjutnya, hasil wawancara dengan penulis dengan Ibu Alidah dikemukakan bahwa :

“Setelah pembayaran angsuran pertama sebesar Rp.40.000.000,-, sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian, saya belum menyerahkan kunci kios kepada Pihak Pembeli, dan penyerahan kunci akan dilakukan setelah pembayaran tahap kedua sekaligus pelunasan selambat-lambatnya 6 bulan sejak perjanjian jual beli ditanda-tangani. Akan tetapi anak dari Pihak Pembeli sempat datang meminta kunci Kios kepada saya, tetapi saya menolak memberikan karena merujuk pada kesepakatan bahwa penyerahan kunci dan menempati kios oleh pembeli baru dapat dilaksanakan saat pelunasan telah selesai. Sampai dengan batas waktu 6 bulan yang disepakati Pihak Pembeli tidak juga melakukan pelunasan kios, maka saya pun berusaha memberitahu dan memperingatkan kepada pembeli tetapi tidak pernah direspon dan telepon selalu tidak diangkat” (Wawancara pada 12 Juli 2023).

Untuk selanjutnya, hasil wawancara penulis dengan Ibu Sarifa dikemukakan bahwa :

“Seiring berjalannya waktu, ternyata saya mengalami kendala keuangan, karena covid19, saya tidak bisa membayar angsuran kedua yaitu pelunasan sebesar Rp. 40.000.000,- Krn jujur pada saat itu usaha perdagangan saya juga sepi. Sampai dengan masa jatuh tempo, ibu Alidah berulang kali meminta kejelasan kapan pembayaran pelunasan kepada saya, tetapi saya serba salah karena belum memiliki uang untuk pelunasan, meskipun sebenarnya saya sangat ingin mempertahankan jual beli tersebut. Tetapi karena dalam perjanjian memang sudah jelas, bahwa apabila pelanggaran dalam perjanjian maka jual beli akan dibatalkan, maka saya terima saja karena ibu Alidah juga bersedia mengembalikan semua panjar yang telah saya bayarkan sebelumnya, sehingga kondisinya kembali seperti sebelum adanya ikatan perjanjian jual beli” (Wawancara pada 25 Juli 2023)

Hasil wawancara dengan Bapak Tasrif (selaku Kepala Pasar Baruga Kota Kendari), dikemukakan bahwa :

“Pasar Baruga dikelola oleh Perusahaan Umum Daerah Pasar Kota Kendari (Perumda Pasar Kendari) yang merupakan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) Pemerintah Kota Kendari yang seluruh modalnya dimiliki oleh Daerah. Pengelolaan setiap pasar itu ditempatkan seorang Kepala Pasar yang menjadi koordinator pengelola pasar yang dibantu staf/karyawan pengelola pasar. Kepala Pasar Baruga bertanggung jawab dan berkoordinasi dengan Direksi Perumda Pasar Kendari terkait pengelolaan pasar Baruga. Terkait kepemilikan Kios pada Pasar Baruga adalah berstatus Hak Pakai atas Kios yang dicatat dalam Buku Tanda Bukti Hak Pemakaian Tempat

Berdagang (BTBHPTB). Jadi statusnya bukan hak milik kepemilikan pribadi seperti properti pribadi, melainkan statusnya itu Hak Pakai Tempat Berdagang, yang diberikan setiap 05 (lima) tahun dan diperpanjang. Untuk menjadi pemegang Hak Pakai Tempat dengan cara melapor ke pihak pengelola pasar (Kepala Pasar), kemudian di survei luasan kios dan yang menjadi barang dagangannya, kemudian dibuatkan surat pengantar untuk diproses ke Perumda Pasar Kendari agar dibuatkan Buku Tanda Bukti Hak Pemakaian Tempat Berdagang (BTBHPTB), lalu dikembalikan lagi ke Kepala Pasar kemudian pemilik kios bertandatangan dalam BTBHPTB lalu di kembalikan lagi ke Direksi Perumda Pasar Kota Kendari untuk diberikan kode oleh Birokrasi di Kantor Walikota Kendari. Yang terpenting dalam kewajiban pemilik hak pakai Kios adalah kewajiban membayar Retribusi berupa setoran sewa tempat jualan bulanan. Retribusi inilah yang melekat pada pemilik hak pakai kios, yang mana dalam hal retribusi ini tidak terbayar/tertunggak, maka otomatis pihak pengelola pasar akan melarang yang bersangkutan berjualan pada Kiosnya dan menjadi pertimbangan untuk dicabut hak pakainya.” (Wawancara pada 09 Juni 2023)

Lebih lanjut wawancara dengan Bapak Tasrif (selaku Kepala Pasar Baruga Kota Kendari), dikemukakan bahwa :

Dalam praktik, terdapat perbuatan hukum pengalihan hak pakai atas kios, yang warga pasar biasa menyebut jual beli kios. Hal itu lazim terjadi, yang mana maksud dari jual beli itu yang diperjual-belikan adalah hak pakainya, bukan hak kepemilikan pribadi tanah dan kios, karena tanah dan kios pasar Baruga sebenarnya adalah kepemilikan dari Pemerintah Kota Kendari. Jika terjadi pengalihan hak pakai melalui jual beli, akan dilaporkan kepada Kepala Pasar, yang untuk selanjutnya dilakukan balik nama dan/atau penerbitan Buku Tanda Bukti Hak Pemakaian Tempat Berdagang untuk pemegang hak pakai atas kios yang baru,

Berdasarkan keterangan kepala pasar di atas, menurut peneliti, meskipun jenis haknya berbeda antara jual beli hak pakai atas kios dengan konteks jual beli tanah dan bangunan hak milik yang bersertipikat hak milik, akan tetapi secara prinsip pengalihan haknya tetap dilakukan dengan akad jual beli, yang mana sesuai dengan prinsip jual beli yaitu penjual menyerahkan obyek barang yang dijual dalam hal ini Hak Pakai Atas Kios, sedangkan pihak penjual melakukan pembayaran sejumlah uang untuk pembayaran hak pakai atas kios tersebut.

Menurut kesimpulan peneliti, pelaksanaan kontrak perjanjian jual beli kios Blok C Nomor 15 tersebut telah terlaksana sebagian tetapi tidak terlaksana secara menyeluruh dengan alasan bahwa secara faktual pelaksanaan pemenuhan sebagian hak dari pihak penjual (yang juga menjadi kewajiban pihak pembeli) yaitu pembayaran tahap pertama sebesar Rp.40.000.000,- telah dipenuhi oleh pihak pembeli. Akan tetapi karena tidak terbayarnya pembayaran tahap kedua (pelunasan) sebesar Rp.40.000.000,- oleh pihak pembeli, menyebabkan hak pihak penjual tidak terpenuhi yang merupakan pelanggaran terhadap hak dari pihak penjual mengakibatkan kerugian dari pihak penjual, sehingga berlaku ketentuan Pasal 10 Perjanjian Jual Beli Kios berlaku yaitu apabila salah satu pihak melanggar maka perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya.

4.3 Penerapan Asas *Exceptio Non Adimpleti Contractus* Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Pakai Kios Blok C Nomor 15 di Pasar Baruga.

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 pembayaran kepadanya”.

Ini 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”.

Hasil wawancara penulis dengan Bapak Muhammad Ishak, S.H., M.Kn.,

M.M dikemukakan bahwa :

“Jual beli adalah salah satu perbuatan hukum yang paling sederhana yang setiap hari selalu kita lakukan atau temui di masyarakat. Misalnya jual beli makanan, kendaraan, atau tanah dan bangunan. Jual beli kios adalah salah satu jual beli tersebut. Untuk Jual beli dapat dilakukan dengan lisan dan dapat pula dilakukan dengan membuat perjanjian tertulis (kontrak). Terhadap jual beli Kios Blok C Nomor 15 di Pasar Baruga tersebut yang mana perjanjiannya dibuat dalam bentuk tertulis (kontrak) yang ditanda-tangani Pihak Penjual dan Pembeli beserta saksi-saksi. Apa yang menjadi isi dari perjanjian tersebut merupakan klausul yang disepakati para pihak yang mana menjadi alat bukti tertulis yang mengikat kedua belah pihak. Meskipun bisa saja jual beli dapat dilakukan dengan lisan, tetapi untuk jual beli benda yang tercatat dan terdaftar wajib dilakukan tertulis sebagai alat bukti perbuatan hukum. Adapun mengenai pelaksanaan perjanjian, yang mana salah satu klausul dalam perjanjian tersebut” (Wawancara pada 28 Juli 2023) .

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.

“Hasil wawancara penulis dengan Bapak Muhammad Ishak, S.H., M.Kn.,

M.M dikemukakan bahwa :

“Dalam pelaksanaan perjanjian, sebenarnya Pihak Penjual telah dirugikan karena tidak terpenuhinya prestasi (wanprestasi pembeli) berupa pembayaran pelunasan yang tepat waktu. Mungkin pihak penjual sangat membutuhkan uang pelunasan pembayaran kios untuk memenuhi kebutuhan ekonominya, juga disisi lain karena iktikad baik penjual terpaksa harus mengembalikan pembayaran angsuran pihak pertama. Adanya ketentuan Pasal 10 dalam perjanjian yang mengatur bahwa perjanjian akan batal jika salah satu pihak melanggar isi perjanjian merupakan penerapan asas *exceptio non adimpleti contractus*.” (Wawancara pada 28 Juli 2023) .

Berdasarkan wawancara tersebut di atas, menurut peneliti, secara umum asas *exceptio non adimpleti contractus* pada prinsip dalam hukum perjanjian yang mengizinkan salah satu pihak untuk menolak melaksanakan kewajiban kontraknya jika pihak lain tidak memenuhi kewajiban mereka terlebih dahulu. Penerapan asas tersebut dalam perjanjian jual beli dapat terjadi dalam beberapa kondisi, terutama ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban mereka.

Lebil lanjut hasil wawancara penulis dengan Bapak Muhammad Ishak, S.H., M.Kn., M.M., dikemukakan bahwa :

Terhadap perbuatan hukum jual beli terdapat beberapa contoh-contoh yang memungkinkan penerapan asas *exceptio non adimpleti contractus* dalam perjanjian jual beli misalnya:

1. Pembayaran harga.

Dalam hal perjanjian jual beli, pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga kepada penjual. Jika pembeli tidak memenuhi kewajiban ini tepat waktu atau dalam cara yang telah disepakati, penjual dapat menggunakan asas *exceptio non adimpleti contractus* untuk menolak memberikan barang atau properti yang dibeli kepada pembeli sampai pembeli membayar harga yang seharusnya.

2. Pengiriman Barang.

Dalam hal penjual tidak mengirim barang atau properti yang telah dibeli oleh pembeli sesuai dengan yang telah disepakati dalam kontrak, pembeli dapat menolak membayar atau melanjutkan pembayaran sampai barang diterima dengan benar.

3. Kualitas Barang

Dalam hal terdapat kewajiban untuk memberikan barang dalam kondisi yang baik atau sesuai dengan deskripsi yang telah diberikan. Apabila barang yang diterima tidak sesuai dengan deskripsi atau dalam kondisi yang tidak sebagaimana mestinya, pembeli dapat menolak untuk menerima barang tersebut atau menunda pembayaran sampai masalahnya dapat diselesaikan.

4. Waktu Penyelesaian

Dalam hal waktu penyelesaian masalah yang disepakati, apabila salah satu pihak tidak dapat menyelesaikan pembayaran sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian, pihak lain dapat menggunakan asas *Exceptio Non Adimpleti Contractus* untuk menolak untuk melanjutkan atau menunda penyelesaian sampai waktu yang sesuai. (Wawancara pada 28 Juli 2023)

Menurut Alidah bahwa, alasan mengapa membatalkan kontrak sepihak adalah karena pihak pembeli tidak kunjung melakukan pelunasan pembayaran sampai batas akhir jangka waktu yang telah diatur dalam perjanjian. Adapun penjual berulang kali menghubungi pihak pembeli, baik melalui telepon, dan bertemu langsung, namun tidak pernah ditanggapi dan/atau dibalas. Sedangkan pada sisi lain, Alidah membutuhkan dana untuk membantu modal usaha dan membayar cicilan kredit atas usahanya, sehingga pembayaran pelunasan tersebut sangat diharapkan untuk dibayar tepat waktu karena sudah melalui penghitungan bisnis yang terencana. Oleh karena itu, Alidah menganggap kontrak telah batal dengan sendirinya, akan tetapi sebagai bentuk iktikad baik, Alidah mengembalikan uang panjar sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) tanpa potongan apapun kepada pihak pembeli.

Menurut Ibu Sarifa dikemukakan bahwa alasan tidak membayar pelunasan karena kendala keuangan karena pandemi pada saat itu usaha perdagangan sepi. sampai dengan masa jatuh tempo, penjual berulang kali meminta pelunasan tetapi tetap tidak bisa dilunasi. Akhirnya selaku pembeli menerima pembatalan perjanjian karena saya menyadari tidak menaati kewajib saya sampai jatuh tempo, selain itu kesediaan pihak penjual mengembalikan semua panjar yang telah saya bayar sebelumnya sehingga tidak merugikan saya selaku pembeli.

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata, yang mengatur salah satunya bahwa Ingkar janji (wanprestasi) dalam KUH Perdata diatur pada Pasal 1234, yang menyatakan bahwa; “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Dalam konteks wanprestasi pada jual beli kios tersebut, adalah kelalaian dan/atau kesengajaan pihak pembeli dalam bertindak, yang mana pihak penjual tidak mampu melaksanakan kewajibannya, dalam hal ini menepati janji yang telah dibuat untuk melakukan pelunasan pembayaran kios selambat-lambatnya 6 bulan sejak pembayaran tahap pertama, maka tindakan tersebut termasuk ke dalam wanprestasi.

Menurut Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H., dikemukakan dalam unggahan video Akun Youtubenanya, bahwa :

“Wanprestasi itu debitur tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian. Wanprestasi itu adalah keadaan dimana seorang debitur tidak melaksanakan prestasi yg diwajibkan dalam suatu kontrak, itu bisa terjadi karna kesengajaan, karna kelalaian debitur itu sendiri atau adanya keadaan yang memaksa sehingga debitur tidak melaksanakan prestasi seperti yang di perjanjikan Wujud wanprestasi yang mudah ditentukan dalam moment atau saat terjadinya wanprestasi adalah melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian. Tetapi walaupun sulit untuk menentukan saat terjadinya wanprestasi, KUH Perdata memuat ketentuan yang dapat dirujuk khususnya untuk prestasi yang memberikan sesuatu yaitu pasal 1237 KUH Perdata disitu dengan jelas diatur bahwa wanprestasi terjadi saat debitur tidak melaksanakan prestasi nya berupa jumlah, jenis, dan waktu penyerahannya telah ditentukan secara tegas didalam kontrak”. (Borahima, 2023)

Berdasarkan unsur wanprestasi, dapat penulis identifikasi, bahwa pihak pembeli tidak melakukan pembayaran pelunasan sebagaimana yang atau pada Pasal 2 perjanjian, sampai batas waktu yang ditentukan (6 juni 2022). Atas perbuatan wanprestasi dari pembeli tersebut, penjual berdasarkan pasal 10 bahwa : “Apabila salah satu pihak melanggar maka perjanjian ini batal dengan sendirinya” maka penjual memutuskan untuk membatalkan kontrak secara sepihak. Alasannya, pembeli menuntut penyerahan barang oleh penjual sesuai dengan yang telah

disepakati padahal pembeli belum memenuhi kewajibannya membayar sesuai ketentuan kesepakatan kedua belah pihak maka penjual menangkis tuntutan tersebut dengan asas *exceptio non adimpleti contractus*. Asas tersebut digunakan oleh penjual karena pembeli belum melaksanakan kewajibannya oleh karena itu berakibat penjual tidak bisa menyerahkan barang yang menjadi obyek jual beli. Dengan kata lain dalam perjanjian jual beli maka pembeli harus membayar terlebih dahulu barang yang telah disepakati dengan penjual apa yang menjadi obyek jual beli tersebut. dikarenakan si penjual membutuhkan kejelasan terhadap kios nya yang tak kunjung dibayarkan juga maka ia menjual kembali kios tersebut kepada pembeli lain yang bersedia membayar lunas kios nya. Dan pihak penjual bersedia mengembalikan seluruh uang panjar/tanda jadi kepada pembeli sebelumnya.

Pembatalan tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata yang mengatur bahwa “syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Syarat batal merupakan suatu batasan, yang mana apabila salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian (wanprestasi), maka pihak yang lain dalam perjanjian itu dapat membatalkan perjanjian secara sepihak (tanpa persetujuan pihak yang wanprestasi). Klausul semacam ini dianggap selalu ada dalam setiap perjanjian, sehingga meskipun suatu perjanjian tidak menentukannya dalam bunyi pasal-pasal nya, prinsip ini tetap berlaku. (Akses, 2023).

Contoh kasus wanprestasi yang satu ini sangat lumrah terjadi di masyarakat. Ada berbagai faktor yang mengakibatkan hal ini dapat terjadi. Salah satunya yaitu kurangnya rasa tanggung jawab, ketidakmampuan memenuhi kewajiban atau

komitmen yang telah dibuat, tidak mau mengambil risiko, sampai dengan berubah pikiran.

Hak penjual disini tidak terpenuhi yang dimana ialah tidak mendapatkan pembayaran tahap kedua sebagaimana dalam pasal 2 perjanjian jual beli kios sebesar Rp. 40.000.000 (empat puluh juta rupiah). Kewajiban penjual belum terpenuhi disini ialah menyerahkan kunci kios kepada pembeli dikarenakan pada pasal 5 perjanjian jual beli kios tersebut kunci akan diserahkan kepada pihak pembeli selambat-lambatnya 07 (tujuh) hari setelah Pihak Pembeli melunasi sisa pembayaran kios blok C nomor 15.

Hak pembeli belum terpenuhi disini ialah mendapatkan kunci atas kios yang telah di panjar sebelumnya sebab pihak pembeli tidak melunasi sisa pembayaran atas tanda jadi yang telah dibayarkan sebelumnya. Kewajiban pembeli tidak di penuhi yang mana melunasi sisa pembayaran atas panjar yang telah di bayarkan sebelumnya. Alasan penjual mau membatalkan kontrak perjanjian secara sepihak karena tak kunjung juga mendapatkan kejelasan terhadap pelunasan dari pihak pembeli

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 pembayaran kepadanya”.

Ini 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 KUHPerdata, 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.

Menurut peneliti, apa yang dikemukakan oleh penjual dan pembeli tersebut, pada prinsipnya menyatakan bahwa secara nyata pembeli telah melakukan wanprestasi yang mana pembeli tidak memenuhi ketentuan Pasal 2 Perjanjian Jual Beli Kios, sehingga terhadap tidak terpenuhinya prestasi yang dimaksud pasal tersebut, maka secara otomatis berlaku Pasal 10 yang mengatur bahwa apabila salah satu pihak melanggar perjanjian ini maka perjanjian ini batal dengan sendirinya. Meskipun sebenarnya pihak penjual telah dirugikan atas wanprestasi pembeli, tetapi kerugian tersebut tidak berlarut-larut dan segera mendapatkan

kepastian hukum dengan cara pembatalan perjanjian sebagaimana prinsip asas *Exceptio Non Adimpleti Contractus*.

4.3. Perspektif *Maqashid Syariah* terhadap Asas *Exceptio Non Adimpleti Contractus* dalam Perjanjian Jual Beli Hak Pakai Kios Blok C Nomor 15 di Pasar Baruga.

Di dalam Al-Qur'an Allah SWT telah menegaskan bahwa jual beli itu diharamkan, sedangkan riba diharamkan. Setiap muslim diperkenankan melakukan aktivitas jual beli. Di dalam pelaksanaan perdagangan (jual beli) selain ada penjual dan pembeli, juga harus ada rukun dan syarat jual beli, dan yang paling penting adalah tidak ada unsur gharar (penipuan) (Satrio, 2010). Pada dasarnya segala bentuk muamalah adalah mubah, kecuali yang ditentukan lain oleh Al-Qur'an dan As-Sunnah. Muamalah dilakukan atas dasar suka rela tanpa mengandung unsur-unsur paksaan. Muamalah dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat menghindari mudharat dalam hidup masyarakat. Muamalah dilaksanakan dengan memelihara keadilan, menghindari dari unsur-unsur penganiayaan, unsur-unsur pengambilan kesempatan dalam kesempitan. (R.Setiawan, 2008)

Menurut peneliti, Penjelasan dari prinsip-prinsip diatas mengandung maksud bahwa hukum islam memberikan kebebasan pada setiap orang yang melakukan akad muamalah dengan ketentuan dan syarat-syarat apa saja yang sesuai diinginkan, asalkan batas-batas tidak bertentangan dengan ketentuan dan nilai-nilai agama. Jual beli kios dengan sistem 2 kali pembayaran diperbolehkan asalkan tidak ada bunga (riba) dalam angsurannya, karena jual beli tersebut barang yang dijadikan obyek jual beli bermanfaat dan dapat di manfaatkan oleh manusia, bukan jual beli dilarang dalam Islam. Memperingatkan agar kebebasan kehendak pihak-pihak yang bersangkutan selalu diperhatikan. Pelanggaran terhadap kebebasan

kehendak seperti adanya unsur-unsur paksaan atau unsur penipuan, berakibat tidak dibenarkannya suatu bentuk akad muamalah. Antara kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli sama-sama rela dalam melaksanakan transaksi jual beli tersebut. Memperingatkan bahwa suatu bentuk akad muamalah dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindarkan dari mudharat dalam hidup masyarakat, dengan akibat segala bentuk muamalah yang merusak kehidupan masyarakat tidak boleh. Dalam hal ini kedua belah pihak, penjual dan pembeli sama-sama mendapatkan manfaat, pembeli mendapatkan Kios sebagai sarana untuk tempat berdagang dan penjual mendapatkan uang dari hasil jual beli tersebut untuk memenuhi kebutuhan ekonominya. Menegaskan bahwa dalam melaksanakan hubungan muamalah harus ditegakkan berdasarkan prinsip-prinsip keadilan, tanpa mengandung unsur gharar (penipuan). Praktek dilapangan pihak penjual tidak mendapatkan perlakuan adil, yang mana penjual sangat dirugikan karena pembeli tidak menyelesaikan pembayaran sebagaimana mestinya sampai jatuh tempo yang telah disepakati bersama. Untuk mendapatkan keadilan, maka penjual membatalkan perjanjian dan mengembalikan uang panjar yang telah diterima kepada pembeli, agar kios tersebut dapat dijual kembali kepada pihak lain yang berminat membeli.

Perintah allah agar kita senantiasa untuk amanah terdapat dalam surah Al-Anfal ayat 27:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَخُونُوا اللَّهَ وَالرَّسُولَ وَتَخُونُوا أَمْنِيَّتِكُمْ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul dan (juga) janganlah kamu mengkhianati amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui.”

Amanah adalah kata Arab yang secara harfiah berarti kepercayaan, kesetiaan, dapat dipercaya, keandalan, dan kesetiaan. Secara umum, amanah adalah mempercayai seseorang tentang beberapa hal dan memenuhi atau menjunjung

tinggi kepercayaan. Amanah adalah tanggung jawab moral untuk memenuhi kewajiban seseorang dengan baik.

Berbicara tentang jual beli, tentunya bertalian erat dengan syarat sahnya suatu perjanjian. Dalam sebuah perjanjian maka pihak-pihak yang mengangkat janji memiliki kewajiban yang sama dalam mewujudkan prestasi yang ditelaah diperjanjikan. Oleh karena itu, para pihak (baik pihak penjual maupun pihak pembeli) memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut, dan jika salah satu para pihak yang mengangkat janji tidak melaksanakan kewajibannya untuk memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan dan bukan disebabkan karena keadaan memaksa (*force majeure*), maka keadaan demikian dikenal dengan sebutan wanprestasi (ingkar janji). Dalam konteks perjanjian jual beli, pada dasarnya ingkar janji merupakan hal dominan sebagai pemicu batalnya suatu perjanjian, tetapi harus dikaji pula beberapa alasan terjadinya ingkar janji tersebut sebagai unsur penyebab batalnya suatu perjanjian jual beli hak atas tanah. Ada beberapa penyebab ingkar janji yang berimbas pada batalnya suatu perjanjian, yaitu salah satunya adalah unsur khilaf, dan oleh sebab itu penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam hal yang terkait dengan batalnya perjanjian jual beli hak atas tanah akibat adanya (terpenuhinya) unsur khilaf. (Hayati, Peralihan Hak dalam Jual Beli, 2016).

Exceptie atau yang dikenal dengan kata Eksepsi adalah istilah yang umum digunakan di dalam pengadilan untuk menyanggah/melakukan penolakan terhadap gugatan yang telah dilayangkan penggugat. Pada dasarnya eksepsi sendiri berisikan argumen tandingan dari Sebuah kontra-argumen yang jelas adalah kontra-argumen yang tidak relevan baik keabsahannya secara formal, bahkan menyangkut perihal

apakah pokok perkara dapat dilanjutkan. Adapun tujuan mengajukan eksepsi adalah agar pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa memeriksa lebih lanjut terkait materi pokok perkara.

Menurut peneliti, Dalam konteks jual beli *Maqashid Syariah* memiliki peran penting dalam memastikan bahwa transaksi tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip Islam dan tujuan-tujuan yang diinginkan oleh hukum Islam. Adapun derajat dalam *Maqashid Syariah* ada tiga yaitu *dharuriyyah*, *hajjiyyah*, dan *tahsiniyyah*.

Dharuriyyah memegang derajat yang paling tinggi, karena dilakukan dengan menjaga agama, diri, nasab, dan akal. (Syatibi, 2004) *Hajjiyyah* menjadi derajat kedua dalam hal ini maknanya ialah bersifat memberikan kemudahan, menghindarkan manusia dari kesulitan dan kesusahan, dan juga tidak menyebabkan kerusakan di dunia maupun akhirat. Terakhir yaitu *Tahsiniyyah*, ialah meliputi tentang adat kebiasaan dan ahlak mulia. (Raisuni, 1995). *Dharuriyat* (الضروريات) menurut Al-Ghazali, terdapat berbagai manfaat yang memastikan tercapainya tujuan utama dari kelima tujuan tersebut, yakni menjaga agama, kehidupan, akal, harta, dan keturunan. (Sarwat, 2019).

Menurut peneliti, teori *Maqashid Syariah* yang relevan dalam perjanjian jual beli hak pakai kios blok C nomor 15 di Pasar baruga diklasifikasikan menjadi *dharuriyat* yang dimana tujuannya yaitu Pemeliharaan Harta (Hifz al-Mal). Pemeliharaan Harta Salah satu tujuan utama hukum Islam adalah melindungi dan memelihara harta benda. Dalam jual beli, ini berarti bahwa transaksi harus adil dan tidak merugikan salah satu pihak, sehingga harta mereka tetap terjaga.

Hasil wawancara penulis dengan Bapak Dr. Sudirman, S.H., M.Kn., M.M dikemukakan bahwa :

“Perspektif *Maqashid Syariah* berkaitan erat dengan *Exceptio Non Adimpleti Contractus*, asas ini ditunjukkan oleh penjual karna ingin membatalkan perjanjian karna satu atau lain hal. Kita merujuk kepada asas-asas didalam hukum perjanjian pada umumnya. Misalnya kebebasan berkontrak dan iktikad baik. Pada pasal 1266 ini seringkali digunakan sebagai pasal yang mengikat para pihak sepakat untuk mengenyampingkan ketentuan pasal 1266 & 1267 KUHPerdara sehingga pada saat terjadi suatu wanprestasi antara para pihak yang kaitannya dengan asas *exceptio non adimpleti contractus* maka pihaknya ini bilang si pembeli misalnya “saya tidak bayar” berartikan tidak boleh melalui hakim karena kan kita membebaskan ketentuan pasal itu. Kembali lagi ke *Maqashid Syariah* nya, dalam kasus ini *Maqashid Syariah* yang termaksud ialah Menjaga harta karena perikatan yang mereka buat itu berangkat dari hukum muamalah karena transaksinya orang ke orang. Apakah terpenuhi maqashid syariahnya? maqashid syariahnya menjaga harta. Harta yang bagaimana mau dijaga? Yaitu harta yang di peroleh dari hal-hal yang tidak syubhat, hal-hal yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah entah itu riba, ghoror, dzalim, itu semua adalah bentuk penerapan muqasid syariah khususnya pemenuhan prinsip syariah dalam hal menjaga harta,” (wawancara Pada tanggal 30 Juli 2023)

Menurut peneliti, pemeliharaan harta (*Hifz al-Mal*) menjadi prinsip utama yang perlu diperhatikan karena Prinsip keadilan menuntut agar penerapan *Exceptio Non Adimpleti Contractus* dilakukan secara adil dan seimbang. Penjual harus memiliki alasan yang sah untuk menahan pemenuhan kewajiban pembeli. Pemenuhan kewajiban harus sejalan dengan kerugian atau ketidakpatuhan yang dialami oleh penjual. *Exceptio Non Adimpleti Contractus* memberikan hak kepada penjual untuk menahan pemenuhan kewajiban sampai pembeli memenuhi kewajibannya. Ini sejalan dengan prinsip pemeliharaan harta (*Hifz al-Mal*), yang menekankan pentingnya melindungi harta benda dan kekayaan dengan memastikan bahwa pemenuhan kewajiban dilakukan secara adil dan tidak merugikan salah satu pihak.