

## BAB I

### PENDAHULUAN

Perkembangan jaman yang sangat cepat menyebabkan kebutuhan manusia semakin meningkat dan bertambah. Banyak sekali kebutuhan manusia yang harus dipenuhi, tidak hanya kebutuhan pokok saja seperti sandang, pangan dan papan, akan tetapi kebutuhan lain seperti pendidikan atau kesehatan juga harus dipenuhi. Bentuk kegiatan manusia dalam menjalani kehidupan sehari-hari, Khususnya dibidang bisnis secara sadar atau tidak sesungguhnya manusia telah melakukan suatu perjanjian, yaitu suatu hubungan yang menimbulkan suatu peristiwa atau akibat hukum dengan pihak lain, dan hal itu dapat menyangkut berbagai macam aspek kehidupan dalam masyarakat, baik dalam bentuk lisan maupun dengan bentuk tulisan, seperti perjanjian sewa-menyewa, perjanjian jual beli, misalnya, terhadap: tanah, gedung, rumah, apartemen, kondominium, toko, ruangan, kendaraan bermotor seperti mobil dan sepeda motor, perabot rumah tangga, dan lain sebagainya yang sebagian besar dilakukan secara lisan maupun tertulis.

Perjanjian yang dimaksud dalam tulisan hal ini, adalah perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku Ketiga Bab Kedua yaitu "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Sedangkan pengertian menurut kamus Blacks Law Dictionary, perjanjian adalah: "*An agreement between two*

*or more parties, creating obligations that are enforceable or otherwise*

*recognizable at law*" (yang terjemahan bebas: suatu persetujuan antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan kewajiban-kewajiban yang dapat ditegakkan atau sebaliknya diakui secara hukum).<sup>1</sup>

Realita dalam perkembangan hidup manusia yang penekanannya pada hak-hak asasi manusia, merupakan karakteristik individualisme yang pada abad ke XVII mulai berkembang. Hak-hak manusia yang alamiah dan bersifat mutlak yang tidak dapat diasingkan dan juga dikenal sebagai nilai-nilai politik yang merupakan hak-hak yang tiap-tiap orang memberikannya kepada orang lain, khususnya dalam bentuk perjanjian.

Berniaga dapat dilakukan di rumah sendiri atau di tempat lain yang telah disediakan secara khusus, seperti di pusat-pusat keramaian atau di pasar. Bagi mereka yang mampu, maka dapat membeli tanah dan membangun tempat berdagang di pusat-pusat keramaian khususnya pasar, namun bagi mereka yang tidak mampu memiliki sendiri tempat berdagang di pasar, maka dapat menyewa kios atau rumah toko (ruko) dari pihak lain. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 K.U.H.Perdata yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Di dalam perjanjian jual beli kios banyak memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak. Pihak yang menjual mendapat imbalan uang dan pihak yang membeli mendapat tempat untuk melaksanakan usaha perdagangan.

---

<sup>1</sup> Bryan A. Garner, 2009, *Black's Law Dictionary*, Deluxe 9<sup>th</sup>, California, Thomson West, hlm. 119.

Di dalam perjanjian jual beli, masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban. Hak dan kewajiban dalam jual beli ini diatur pada Pasal 1457 KUHPerdara, dimana terdapat kalimat, “.....pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Penjual berhak atas sejumlah pembayaran atas barang yang telah diserahkan kepada pembeli sebagaimana yang telah disepakati bersama dan pembeli berhak atas penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual. Kewajiban penjual antara lain menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan dan kewajiban pembeli adalah melakukan sejumlah pembayaran atas harga yang telah disepakati.

Perkembangan pesat yang terjadi di daerah Kota Yogyakarta menyebabkan di daerah Kota Yogyakarta banyak dibangun pasar ataupun pusat perdagangan, baik yang dijual maupun yang disewakan. Salah satu tempat usaha yang diperjual belikan untuk kegiatan perdagangan yang terdapat di Kota Yogyakarta adalah Saphir Square yang dikelola oleh PT. Saphir Square Super Mall Yogyakarta. Untuk dapat membeli kios sebagai tempat usaha perdagangan, maka harus didahului dengan adanya kesepakatan-kesepakatan tentang hak dan kewajiban yang dituangkan dalam bentuk perjanjian.

Perjanjian yang dibuat antara pihak PT. Saphir Square Super Mall Yogyakarta sebagai pihak yang menjual dan pihak yang membeli kios, maka masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban, pihak pembeli wajib

membayar harga yang telah ditentukan, sedangkan pihak yang menjual wajib menyediakan kios yang telah dijanjikan. Pihak yang membeli mempunyai hak menggunakan fasilitas kios yang dibelinya, sedangkan pihak PT. Saphir Square Super Mall Yogyakarta mempunyai hak menerima uang.

Walaupun hak dan kewajiban sudah disepakati, namun dalam pelaksanaannya masih ditemukan wanprestasi, seperti, keterlambatan pembayaran harga atau kerusakan kios karena penjual tidak melakukan perawatan sebagaimana mestinya, atau pihak penjual merubah bentuk kios tanpa pemberitahuan kepada pembeli yang sudah terlanjur membeli.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli kios di Saphir Square Super Mall Yogyakarta?
2. Bagaimana penyelesaian hukumnya apabila terjadi keterlambatan pembangunan kios dalam perjanjian jual beli kios di Saphir Square Super Mall Yogyakarta?

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Tujuan Obyektif
  - a. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian jual beli kios di Saphir Square Yogyakarta.
  - b. Untuk mengetahui penyelesaian hukumnya apabila terjadi keterlambatan pembangunan kios dalam perjanjian jual beli kios di

## 2. Tujuan Subyektif

Tujuan subyektif dilakukannya penelitian ini adalah untuk memperoleh data yang lengkap dan akurat dalam rangka menyusun skripsi sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Strata 1 pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.