

**ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI KIOS
DI *NEW MAKASSAR MALL***



**FIRDAYANTI HSM
4517060001**

SKRIPSI

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum (S.H.) pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Bosowa**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVESRSITAS BOSOWA**

2021

HALAMAN JUDUL

**ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI KIOS
DI *NEW MAKASSAR MALL***

UNIVERSITAS

BOSOWA

FIRDAYANTI HSM

4517060001

SKRIPSI

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum (S.H.) pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Bosowa**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVESRSITAS BOSOWA**

2021

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Firdayanti HSM
NIM : 4517060001
Status : Mahasiswa
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Email : firdahasan25@gmail.com

Menyatakan bahwa naskah hasil penelitian hukum, dan/atau artikel ilmiah hukum untuk jurnal online berjudul :

Analisis Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Kios di *New Makassar Mall*, bebas plagiarisme.

Demikian pernyataan ini dibuat, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Makassar, 27 Juli 2021

Yang membuat pernyataan,



Firdayanti HSM


NIM : 4517060001

Mengetahui,

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Abdul Haris Hamid, S.H., M.H.
NIDN. 0926046702


Juliaty, S.H., M.H.
NIDN. 09280998903

HALAMAN PENGESAHAN

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, bagian **Hukum Perdata** dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar Nomor A. 308/FH/UNIBOS/VIII/2021 tanggal 23 Agustus 2021 tentang Panitia Ujian Skripsi, Maka pada hari ini Senin, 23 Agustus 2021 Skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh saudara/i. **Firdayanti. HSM** Nomor Pokok Mahasiswa **4517060001** yang dibimbing oleh **Dr. Abd. Haris Hamid, S.H., M.H.** selaku **Pembimbing I** dan **Juliati, S.H., M.H.** selaku **Pembimbing II** dihadapan **Panitia Ujian Skripsi** yang terdiri atas:


Panitia Ujian

Ketua

Sekretaris,



Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H.



Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H.

Tim Penguji


Ketua

: 1. **Dr. Abd. Haris Hamid, S.H., M.H.**

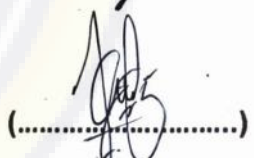
2. **Juliati, S.H., M.H.**

3. **Dr. Almusawir, S.H., M.H.**


4. **Dr. Andi Tira, S.H., M.H.**



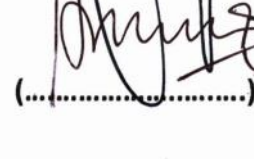
(.....)



(.....)



(.....)



(.....)

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum Mahasiswa :

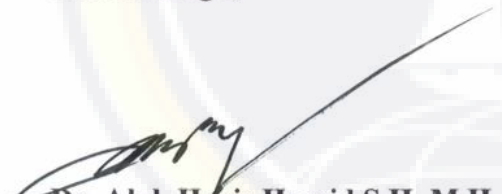
Nama : Firdayanti HSM
NIM : 4517060001
Program Studi : Ilmu Hukum
Minat : Hukum Perdata
No. Pendaftaran Judul : 14/Pdt/FH/UBS/IX/2020
Tgl. Pendaftaran Judul : 22 September 2020
Judul Skripsi : Analisis Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Kios di *New Makassar Mall*.

Telah diperiksa dan diperbaiki untuk dimajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program strata satu (S1)

Makassar, Juli 2021

Disetujui:

Pembimbing I,


Dr. Abd. Haris Hamid, S.H., M.H.

Pembimbing II,


Juliati, S.H., M.H.

Mengetahui :

Dekan Fakultas Hukum,


Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H.

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar menerangkan bahwa :

Nama : Firdayanti HSM
NIM : 4517060001
Program Studi : Ilmu Hukum
Minat : Hukum Perdata
No. Pendaftaran Judul : 14/Pdt/FH/UBS/IX/2020
Tgl. Pendaftaran Judul : 22 September 2020
Judul Skripsi : Analisis Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Kios di *New Makassar Mall*.

Telah disetujui untuk dimajukan ujian skripsi mahasiswa program strata satu (S1)

Makassar, Juli 2021

Dekan Fakultas Hukum,



Dr. Ruslan Renggong, S.H, M.H. *ur*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan hidayah-Nya yang dicurahkan kepada kita sekalian sehingga penulis dapat merampungkan penulisan skripsi yang berjudul “Analisis Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Kios di *New Makassar Mall*” yang merupakan tugas akhir dan salah satu syarat pencapaian gelar Sarjana Hukum pada Universitas Bosowa. Salam dan Shalawat senantiasa dipanjatkan untuk kehadirat Nabi Muhammad SAW, sebagai *Rahmatanlilalamin*.

Dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis telah banyak mendapat bantuan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Skripsi ini penulis persembahkan untuk kedua orang tua tercinta **Bapak Hasanuddin Syam** dan **Mama Rusmawati** yang dengan cinta dan kasih sayangnya membesarkan dan mendidik penulis, doa Bapak dan Ibu serta kesabaran selalu menyertai dan memotivasi penulis. Terima kasih pula untuk **Kakek Muhammad Yusuf** dan **Nenek Kalsum** yang selalu mendoakan dan mendorong saya sejak lulus SMA untuk melanjutkan Pendidikan kuliah.

Penulis sebagaimana manusia biasa tentunya tidak luput dari kekurangan – kekurangan dan kesalahan serta keterbatasan akan pengetahuan, sehingga Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan skripsi ini baik materi, teknis, maupun penyusunan kata – katanya belum sempurna sebagaimana

diharapkan. Namun demikian, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat.

Akhir kata penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada semua pihak yang telah berjasa dalam upaya penyelesaian skripsi ini, khususnya kepada :

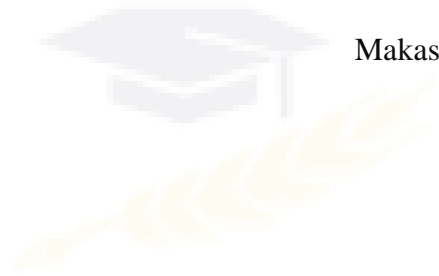
1. Bapak Dr. Ir. H. Muhammad Saleh Pallu, M.Eng. selaku Rektor Universitas Bosowa beserta segenap jajaran Wakil Rektor Universitas Bosowa.
2. Bapak Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa, Ibu Dr. Yulia A. Hasan, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I, dan Ibu Hj. Siti Zubaidah, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Bosowa.
3. Bapak Dr. Abd. Haris Hamid, S.H., M.H. selaku Pembimbing I dan Ibu Juliati, S.H., M.H. selaku Pembimbing II atas segala bimbingan, arahan, perhatian, dan dengan penuh kesabaran dan ketulusan yang diberikan kepada penulis.
4. Bapak Dr. Almusawir, S.H., M.H. dan Ibu Dr. Andi Tira, S.H., M.H. selaku Tim Penguji.
5. Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H. selaku Penasehat Akademik penulis yang selama ini memberikan nasihat – nasihat demi kebaikan penulis.
6. Para Dosen Fakultas Hukum Universitas Bosowa yang telah memberikan bantuan berupa arahan serta masukan dalam menyelesaikan skripsi ini.

7. Bapak Dr. Almusawir, S.H., M.H. selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bosowa dan jajarannya Ibu Pia, Kak Agung, Kak Mega, kak Said terima kasih atas bantuannya selama ini.
8. Bapak Melki selaku *General Affair* di PT. Melati Tunggal Inti Raya dan Ibu Fitri selaku *Human Resources Development (HRD)* di *New Makassar Mall* yang telah memberikan bantuan penulis dalam melakukan penelitian untuk penyelesaian skripsi penulis.
9. Bapak Dr. Ir. H. Ilham Rasyid, M.Si. dan Bapak H. Alimuddin selaku konsumen di *New Makassar Mall* yang telah memberikan bantuan penulis dalam melakukan penelitian untuk penyelesaian skripsi penulis.
10. Kepada Ilham Sudirman, S.H. yang selalu mendukung, menemani, memberikan saran serta kritikan dalam penulisan skripsi penulis.
11. Kepada sahabatku Beby Ais Siti Anggur, Nurul Fadila Rusli, Riska Adenaya yang selalu memberikan dukungan.
12. Keluarga Besar Badan Eksekutif Mahasiswa (BEM) Hukum Universitas Bosowa.
13. Keluarga Besar Himpunan Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum (HIMAPSIH) Universitas Bosowa.
14. Teman – teman Angkatan 2017 Fakultas Hukum Unniversitas Bosowa.
15. Teman – teman KKN 2017 Universitas Bosowa

Demikianlah dari penulis, semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi diri penulis sendiri, bagi pembaca pada umumnya serta bagi Fakultas Hukum

Universitas Bosowa. Penulis akhiri dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah kehadiran Allah SWT *Aamiin Ya Robbal Alaamiin.*

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.



Makassar, 30 Agustus 2021

Firdayanti HSM

UNIVERSITAS

BOSOWA



ABSTRAK

Firdayanti HSM (4517060001) “Analisis Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Kios di *New Makassar Mall*”, di bawah bimbingan Abd. Haris Hamid selaku Pembimbing I dan Juliati selaku Pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk perjanjian jual beli antara para pihak di *New Makassar Mall* dan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli kios di *New Makassar Mall*.

Penelitian ini dilaksanakan di *New Makassar Mall* dan PT. Melati Tunggal Inti Raya menggunakan tipe penelitian Normatif-Empiris, pendekatan dilakukan dengan menelaah hukum dalam kenyataan berdasarkan fakta melalui wawancara dan dokumentasi.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa bentuk perjanjian jual beli antara para pihak di *New Makassar Mall* baik Konsumen Pertama maupun Konsumen Kedua adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kios dengan bentuk Perjanjian Akta di Bawah Tangan, untuk PPJB Konsumen Kedua telah diregistrasi di buku khusus yang disebut Buku Pendaftaran Surat di Bawah Tangan oleh Notaris. Tidak adanya perlindungan hukum terhadap Konsumen Pertama oleh Pelaku Usaha ditinjau dari asas Perlindungan Konsumen, Klausul Perjanjian, pengesampingan Pasal 1266-1267 KUHPerdara, dan dasar hukum lainnya. Pelaku Usaha menjual kios tanpa sepengetahuan Konsumen Pertama kepada Konsumen Kedua, bahkan Konsumen Pertama tidak memegang PPJB dari Pelaku Usaha, sehingga Konsumen Pertama dirugikan secara materiil, akan tetapi secara hukum Konsumen Pertama tidak dirugikan karena Konsumen Pertama tidak melaksanakan kewajibannya dengan tidak melakukan pembayaran angsuran perjanjian, meskipun telah ada *Gentlemen's Agreement* antara Para Pihak terkait pembayaran dan penerbitan sertifikat.

Kata Kunci : Jual Beli; Akta di Bawah Tangan; Konsumen.

ABSTRACT

Firdayanti HSM (4517060001) “Analysis of Legal Protection for Consumers in Kiosk Sale and Purchase Agreement at the New Makassar Mall, under the supervisor Abd. Haris Hamid as Supervisor I and Juliati as Supervisor II.

This research aims to find out the form of buying and selling agreements between parties in New Makassar Mall and to find out the legal protection of consumers in kiosk buying and selling agreements at New Makassar Mall.

This research was conducted at New Makassar Mall and PT. Melati Tunggal Inti Raya uses Normative-Empirical research type, the approach is done by studying the law in fact based on facts through interviews and documentation.

The results of the research showed that the form of buying and selling agreements between the parties in New Makassar Mall both The First Consumer and the Second Consumer is the Kiosk's Buying and Selling Agreement (PPJB) with the form of an Under-Hand Deed Agreement, for the Second Consumer PPJB has been registered in a special book called the Letter Registration Book Under the Hand by the Notary. The absence of legal protection of first consumers by business actors is reviewed from the principle of Consumer Protection, Agreement Clauses, the dismissal of Article 1266-1267 of the Civil Code, and other legal bases. Business Actors sell kiosks without the knowledge of the First Consumer to the Second Consumer, even the First Consumer does not hold ppjb from the businessman, so that the first consumer is harmed materially, but legally the first consumer is not harmed because the first consumer does not carry out his obligations by not making payment of installment agreements, even though there has been an agreement between gentlemen's parties regarding the payment and issuance of certificates.

Keywords : Sale and Purchase; Under-Hand Deed; Customer.

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	ix
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Kegunaan Penelitian.....	3
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Tinjauan Umum Perlindungan Konsumen	5
2.1.1 Pengertian Konsumen	5
2.1.2 Pengertian Perlindungan Konsumen	7
2.1.3 Pengertian dan Tanggung Jawab Pelaku Usaha	8
2.1.4 Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen	10
2.1.5 Hak dan Kewajiban Konsumen dan Pelaku Usaha	13
2.1.6 Penyelesaian Sengketa Perlindungan Konsumen.....	15
2.2 Tinjauan Umum Perjanjian	16
2.2.1 Pengertian Perjanjian	16
2.2.2 Asas – Asas Perjanjian	17
2.2.3 Syarat Sahnya Perjanjian	22

2.2.4 Jenis – Jenis Perjanjian	29
2.3 Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli	34
2.3.1 Pengertian Perjanjian Jual Beli	34
2.3.2 Dasar Hukum Perjanjian Jual Beli	35
2.3.3 Proses Terjadinya Perjanjian Jual Beli	35
2.3.4 Bentuk – Bentuk Perjanjian Jual Beli	36
2.3.5 Subjek dan Objek dalam Perjanjian Jual Beli	38
2.3.6 Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli ...	40
2.3.7 Berakhirnya Perjanjian Jual Beli	41
BAB 3 METODE PENELITIAN	44
3.1 Lokasi Penelitian.....	44
3.2 Tipe Penelitian	44
3.3 Jenis dan Sumber Data.....	44
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	46
3.5 Analisis Data.....	46
BAB 4 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	48
4.1 Bentuk Perjanjian Jual Beli Para Pihak di <i>New Makassar Mall</i>	48
4.1.1 Bentuk Perjanjian Jual Beli Konsumen Pertama	48
4.1.2 Bentuk Perjanjian Jual Beli Konsumen Kedua	74
4.1.3 Analisis Penulis	94
4.2 Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Kios di <i>New Makassar Mall</i>	100
4.2.1 Upaya Perlindungan Hukum oleh Pelaku Usaha	100
4.2.2 Perlindungan Hukum Menurut Para Konsumen	102
4.2.3 Analisis Penulis	104
BAB 5 PENUTUP	109
5.1 Kesimpulan	109
5.2 Saran	110

DAFTAR PUSTAKA 112

LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 1 Perbedaan Perjanjian Konsumen Pertama dan Perjanjian Konsumen Kedua	94
---	----



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Salah satu tujuan pembangunan ekonomi nasional sebagaimana terdapat di dalam Perubahan Undang – Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 adalah untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur. Terdapat kegiatan yang menunjang pembangunan ekonomi tersebut, salah satunya dengan memudahkan masyarakat memenuhi kebutuhannya yaitu dengan kegiatan jual beli.

Jual beli sebagai salah satu perjanjian bernama (*nominaat*) mempunyai peranan penting dalam peningkatan pembangunan ekonomi nasional. Dikarenakan jual beli merupakan kegiatan ekonomi yang sering dilakukan kebanyakan masyarakat. Kegiatan jual beli melahirkan ikatan hukum antara penjual dan pembeli. Dalam perspektif Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), Pembeli dapat disesuaikan dengan konsumen.

Kehadiran UUPK di Indonesia bertujuan untuk meningkatkan harkat dan martabat konsumen melalui berbagai upaya, antara lain; meningkatkan kesadaran, pengetahuan, kepedulian, dan kemandirian konsumen terutama dalam memilih, menentukan dan menuntut hak – haknya sebagai konsumen. Di samping itu undang – undang ini bertujuan menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum serta keterbukaan

informasi sekaligus menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen, sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha dengan menghasilkan barang dan/atau jasa yang berkualitas yang dapat menjamin kelangsungan usaha, kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen serta kesehatan.¹

UUPK juga mengatur hak dan kewajiban antara konsumen dan pelaku usaha dalam hal perjanjian jual beli yaitu antara pembeli dan penjual yang mana para pihak harus saling memenuhi hak dan kewajibannya guna melaksanakan asas keseimbangan yaitu kesetaraan atau kesepadanan kepentingan penjual dan pembeli secara seimbang. Seperti hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan; hak untuk memilih; hak atas informasi yang benar; hak untuk didengar pendapat dan keluhannya. Beritikad baik dalam melakukan pembayaran; membayar sesuai dengan nilai tukar merupakan hak dan kewajiban konsumen/pembeli. Sedangkan hak dan kewajiban pelaku usaha/penjual yaitu hak untuk menerima pembayaran; hak untuk mendapatkan perlindungan hukum. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya; memberikan informasi yang benar, jujur dan jelas; memperlakukan konsumen secara benar dan jujur.

Perjanjian jual beli yang terjadi di *New Makassar Mall* objeknya yang mana berupa kios pedagang. Pembeli dalam kasus ini yaitu pedagang (Konsumen Pertama dan Konsumen Kedua) dan penjual yaitu PT. Melati

¹ Abdul Haris Hamid, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Makassar, Sah Media, 2017, hal. 4.

Tunggal Inti Raya (Pelaku Usaha). Pada kasus ini terjadi masalah hukum yang mana PT. Melati Tunggal Inti Raya menjual kios pedagang yang telah melakukan perjanjian jual beli kepada pedagang lain (Konsumen Kedua), meskipun telah ada pembayaran dari pedagang pihak pertama (Konsumen Pertama). Oleh karena itu perlindungan hukum bagi pedagang dalam hal ini pihak pertama masih dipertanyakan.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji lebih lanjut menuangkannya ke dalam sebuah tulisan dalam bentuk skripsi.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk perjanjian jual beli antara para pihak di *New Makassar Mall*?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli kios di *New Makassar Mall*?

1.3 Tujuan Penulisan

1. Untuk mengetahui bentuk perjanjian jual beli antara para pihak di *New Makassar Mall*.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli kios di *New Makassar Mall*.

1.4 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan harapan mampu memberikan manfaat, baik manfaat teoritis maupun manfaat praktis :

1. Manfaat Teoritis

Dalam hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman kepada mahasiswa khususnya dan masyarakat luas pada umumnya, terkait perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli kios di *New Makassar Mall*.

2. Manfaat Praktis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan sebagai sumber informasi bagi para pengkaji ilmu hukum ataupun rekan mahasiswa yang lain yang ingin melakukan penelitian dalam bidang yang sama, serta sebagai sumber ilmu pengetahuan bagi pemerintah dan penegak hukum dalam mengambil kebijakan khususnya dalam perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli kios di Indonesia khususnya pusat perbelanjaan Makassar yang menerapkan perjanjian tersebut.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Perlindungan Konsumen

2.1.1 Pengertian Konsumen

Istilah konsumen ini berasal dari alih bahasa dari kata *consumer* (Inggris – Amerika), atau *consumenten/konsument* (Belanda). Pengertian *consumer* dan *konsument* ini hanya bergantung di mana posisi ia berada. Secara harfiah arti kata *consumer* itu adalah (lawan dari produsen), setiap orang yang menggunakan barang dan jasa. Tujuan penggunaan barang dan jasa itu nanti menentukan termasuk konsumen kelompok mana pengguna tersebut, begitu pula Kamus Besar Bahasa Indonesia memberi arti kata *consumer* sebagai pemakai atau konsumen.²

Konsumen umumnya diartikan sebagai pemakai terakhir dari produk yang diserahkan kepada mereka oleh pengusaha, yaitu setiap orang yang mendapatkan barang untuk dipakai dan tidak untuk diperdagangkan atau diperjualbelikan lagi.³ Menurut Pasal 1 angka 2 UUPK adalah :

“Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.”⁴

² Rosmawati, *Pokok – Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Depok, Kencana, 2018, hal. 2.

³ Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Yogyakarta, Citra Aditya Bakti, 2014, hal. 14.

⁴ Pasal 1 angka 2 Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Sebagaimana disebutkan dalam penjelasan Pasal 1 angka 2 undang – undang tersebut bahwa konsumen yang dimaksud adalah konsumen akhir yang dikenal dalam kepustakaan ekonomi.⁵

Tampaknya perlakuan hukum yang lebih bersifat mengatur dan/atau mengatur dengan diimbahi perlindungan, merupakan pertimbangan tentang perlunya pembedaan dari konsumen itu. Az. Nasution menegaskan beberapa batasan/pengertian tentang konsumen, yakni:

- a. Konsumen adalah setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa digunakan untuk tujuan tertentu;
- b. Konsumen antara adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa untuk digunakan dengan tujuan membuat barang/jasa lain atau untuk diperdagangkan (tujuan komersial);
- c. Konsumen akhir adalah setiap orang alami yang mendapat dan menggunakan barang dan/atau jasa untuk tujuan memenuhi kebutuhan hidupnya pribadi, keluarga dan atau rumah tangga dan tidak untuk diperdagangkan kembali (nonkomersial).⁶

Bagi konsumen antara, barang atau jasa itu adalah barang atau jasa kapital, berupa bahan baku, bahan penolong atau komponen atau produk lain yang akan diproduksi (produsen). Kalau iya distributor atau pedagang berupa barang setengah jadi atau barang jadi yang menjadi mata dagangannya. Konsumen

⁵ Janus Sidabalok, *Op.cit.* hal. 14.

⁶ Az. Nasution dalam Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Sinar Grafika, 2019, hal. 25.

antara ini mendapatkan barang atau jasa itu di pasar industri atau pasar produsen.

Sedangkan bagi konsumen akhir barang dan/atau jasa adalah barang atau jasa konsumen, yaitu barang atau jasa yang biasanya digunakan untuk memenuhi kebutuhan pribadi, keluarga atau rumah tangganya (produk konsumen). Barang atau jasa konsumen ini umumnya diperoleh di pasar – pasar konsumen, dan terdiri dari barang atau jasa yang umumnya digunakan di dalam rumah tangga masyarakat.⁷

2.1.2 Pengertian Perlindungan Konsumen

Terdapat beberapa pengertian perlindungan konsumen yang dikemukakan oleh para ahli dibawah ini, sebagai berikut :

a. Az. Nasution

Hukum perlindungan konsumen adalah bagian dari hukum konsumen yang memuat asas – asas atau kaidah – kaidah yang bersifat mengatur dan mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen, sedangkan hukum konsumen adalah hubungan yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain berkaitan dengan barang atau jasa konsumen di dalam pergaulan hidup.⁸

b. Purba

Menguraikan konsep perlindungan konsumen sebagai berikut: “Kunci Pokok Perlindungan Konsumen” adalah bahwa konsumen dan pengusaha (produsen atau pengedar produk) saling membutuhkan. Produksi tidak ada artinya kalau tidak ada yang mengonsumsinya dan produk yang dikonsumsi secara aman dan memuaskan pada gilirannya akan merupakan promosi gratis bagi pengusaha.⁹

⁷ *Loc.cit*

⁸ Az. Nasution dalam Aulia Muthiah, *Hukum Perlindungan Konsumen; Dimensi Hukum Positif dan Ekonomi Syariah*, Yogyakarta, Pustaka Baru Press, 2018, hal. 40.

⁹ Purba dalam Aulia Muthiah, *Loc. cit.*

c. YLKI (Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia)

Hukum konsumen adalah keseluruhan asas – asas dan kaidah – kaidah yang mengatur hubungan dan masalah penyediaan serta penggunaan produk barang dan atau jasa antara penyedia dan penggunanya dalam kehidupan bermasyarakat. Sementara hukum perlindungan konsumen didefinisikan sebagai keseluruhan asas dan kaidah yang mengatur konsumen dalam hubungan dan masalah penyediaan serta penggunaan produk konsumen antara penyedia dan penggunanya dalam kehidupan bermasyarakat¹⁰.

d. Inosentius Samsul

Hukum perlindungan konsumen adalah keseluruhan peraturan perundang – undangan serta putusan hakim yang substansinya mengatur mengenai kepentingan konsumen.¹¹

2.1.3 Pengertian dan Tanggung Jawab Pelaku Usaha

Dalam UUPK Pasal 1 angka 3 menyebutkan pengertian pelaku usaha yaitu sebagai berikut :

Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama – sama melalui perjanjian penyelenggaraan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.¹²

Dalam penjelasannya menyatakan bahwa pelaku usaha yang dimaksud dalam pengertian ini adalah perusahaan, koperasi, BUMN, korporasi, importer, pedagang, distributor, dan lain – lain.

Dalam definisi pelaku usaha yang dimaksudkan dalam UUPK Pasal 1 angka 3 sama dengan yang diklaim oleh negara – negara Eropa khususnya Belanda, karena pelaku usaha dapat berupa badan hukum atau orang perorangan. Dalam Pasal 3 *Directive Product Liability Directive* (selanjutnya

¹⁰ YLKI dalam Aulia Muthiah, *Loc. cit.*

¹¹ Inosentius Samsul dalam Aulia Muthiah, *Loc. cit.*

¹² Pasal 1 angka 3 Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

disebut *Directive*) sebagai pedoman bagi Negara Masyarakat Ekonomi Eropa (MEE). Mendefinisikan pelaku usaha/produsen adalah :

- a. Produsen berarti pembuat produk akhir, produsen dari setiap bahan mentah, atau pembuat dari suatu suku cadang dan setiap orang yang memasang nama, merek atau suatu tanda perbedaan yang lain pada produk, menjadikan dirinya sebagai produsen.
- b. Tanpa mengurangi tanggung gugat produsen, maka setiap orang yang mengimpor suatu produk, dijual, dipersewakan, atau untuk *leasing* atau setiap bentuk pengedaran dalam usaha perdagangan dalam masyarakat eropa, akan dipandang dalam arti produsen *Directive* ini, dan akan bertanggung gugat sebagai produsen.
- c. Dalam hal suatu produsen tidak dikenal identitasnya, maka setiap *leveransir/supplier* akan bertanggung gugat sebagai produsen kecuali ia memberitahukan orang yang menderita kerugian dalam waktu yang tidak terlalu lama mengenai identitas produsen atau orang yang menyerahkan produk itu kepadanya. Hal yang sama akan berlaku dalam kasus barang atau produk yang diimpor, jika produk yang bersangkutan tidak menunjukkan identitas importer sebagaimana dimaksud dalam ayat 2, sekalipun nama produsen dicantumkan.¹³

Dalam UUPK Pasal 19 tanggung jawab pelaku usaha sebagai berikut :

1. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
2. Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
4. Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.¹⁴

¹³ *Directive* dalam Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Rajawali Pers, 2017, hal. 9.

¹⁴ Pasal 19 Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

2.1.4 Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen

Terdapat beberapa asas dan tujuan perlindungan konsumen dalam Pasal 2 dan Pasal 3 UUPK yaitu sebagai berikut :

a. Asas Manfaat

Asas manfaat dimaksud untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar – besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan (Penjelasan Pasal 2 UUPK). Segala upaya dalam perlindungan konsumen hendaknya harus memberikan manfaat baik bagi konsumen dan pelaku usaha. Bagi konsumen pemberlakuan UUPK yang mengatur mengenai hak dan kewajiban telah mempertegas posisinya sebagai konsumen yang dilindungi oleh hukum. Selain itu, pemberlakuan UUPK juga telah memberikan kemudahan bagi konsumen untuk menuntut haknya apabila dirugikan oleh pelaku usaha. Sedangkan pelaku usaha pemberlakuan UUPK tidaklah dimaksudkan untuk memmatikan kegiatan usaha pelaku usaha namun justru sebaliknya perlindungan konsumen dapat mendorong iklim berusaha yang sehat yang mendorong lahirnya perusahaan yang tangguh dalam menghadapi persaingan melalui penyediaan barang dan/ atau jasa yang berkualitas.¹⁵

¹⁵ Agus Suwandono dan Susilowati Dajaan, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Universitas Terbuka, 2015, hal. 26.

b. Asas Keadilan

Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil (Penjelasan Pasal 2 UUPK) melalui pengaturan dan penegakan hukum perlindungan konsumen ini, diharapkan konsumen maupun pelaku usaha dapat mendapatkan dan memperjuangkan hak – hak secara adil sebagaimana telah ditentukan dalam UUPK.¹⁶

c. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha dan pemerintah dalam arti materil dan spiritual (Penjelasan Pasal 2 UUPK). Penyelenggaraan perlindungan konsumen diharapkan dapat mengakomodir segala macam kepentingan – kepentingan hak konsumen, pelaku usaha dan pemerintah secara seimbang, baik dari aspek regulasi maupun penegakan hukum norma – norma perlindungan konsumen.¹⁷

d. Asas Keamanan dan Keselamatan

Asas keamanan dan keselamatan dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan (Penjelasan Pasal 2 UUPK). Penyelenggaraan

¹⁶ *Ibid.* hal. 27.

¹⁷ *Loc.cit.*

perlindungan konsumen diharapkan memperhatikan aspek – aspek keamanan dan keselamatan bagi konsumen dalam mewujudkan keamanan dan keselamatan konsumen atas barang dan/atau jasa diawali dengan membuat regulasi yang baik, standarisasi, serta optimalisasi lembaga – lembaga pengawas.¹⁸

e. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum dimaksudkan untuk baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum (Penjelasan Pasal 2 UUPK). Pemberlakuan UUPK diharapkan dapat memberikan pedoman yang pasti terhadap penyelenggaraan perlindungan konsumen di Indonesia. Semua pihak harus menjalankan hak dan kewajiban sesuai dengan apa yang telah ditentukan. Penegakan hukum terhadap pelanggaran penyelenggaraan perlindungan konsumen dengan dilaksanakan sesuai dengan aturan yang telah ditentukan, dengan tetap memperhatikan keadilan serta kemanfaatan bagi para pihak.¹⁹

Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo mengemukakan bahwa 5 asas yang terdapat dalam Pasal UUPK, jika dilihat dari substansinya, dapat dibagi menjadi 3, yakni asas:

1. Kemanfaatan yang di dalamnya meliputi keamanan dan keselamatan konsumen;

¹⁸ *Loc.cit.*

¹⁹ *Ibid.* hal. 28.

2. Keadilan yang di dalamnya meliputi asas keseimbangan; dan
3. Kepastian hukum.²⁰

Dalam Pasal 3 UUPK Tujuan Perlindungan Konsumen sebagai berikut :

Perlindungan konsumen bertujuan:

- a. meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- b. mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- c. meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- d. menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- e. menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha;
- f. meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.²¹

2.1.5 Hak dan Kewajiban Konsumen dan Pelaku Usaha

Dalam Pasal 4 dan Pasal 5 UUPK menyebutkan hak dan kewajiban konsumen sebagai berikut :

Hak Konsumen adalah:

- a. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;

²⁰ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo dalam Agus Suwandono dan Susilowati Dajaan, *Loc.cit.*

²¹ Pasal 3 Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

- g. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. hak – hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang – undangan lainnya.²²

Kewajiban konsumen adalah:

- a. membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- b. beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c. membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- d. mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.²³

Jhon F. Kennedy mengemukakan empat hak konsumen yang harus dilindungi, yaitu :

- a. Hak memperoleh keamanan (*the right to safety*);
- b. Hak memilih (*the right to choose*);
- c. Hak mendapat Informasi (*the right to be informed*);
- d. Hak untuk didengar (*the right to be heard*).²⁴

Sedangkan dalam Pasal 6 dan Pasal 7 UUPK menyebutkan hak dan kewajiban pelaku usaha sebagai berikut :

Hak pelaku usaha adalah:

- a. hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b. hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- c. hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;

²² Pasal 4 Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

²³ Pasal 5 Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

²⁴ Jhon F. Kennedy dalam Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Kencana, 2013, hal. 63.

- d. hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- e. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.²⁵

Kewajiban pelaku usaha adalah:

- a. beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.²⁶

2.1.6 Penyelesaian Sengketa Perlindungan Konsumen

Penyelesaian sengketa perlindungan konsumen memiliki dua cara yaitu sebagai berikut :

- a. Penyelesaian Sengketa di Pengadilan, yaitu Sengketa konsumen yang diselesaikan di Pengadilan mengacu pada ketentuan peradilan umum. UUPK mengatur pemilihan penyelesaian sengketa baik di luar maupun di pengadilan tergantung dari kesepakatan para pihak. Pada umumnya, proses beracara sengketa perlindungan konsumen di pengadilan dapat berupa

²⁵ Pasal 6 Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

²⁶ Pasal 7 Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

gugatan perorangan biasa, gugatan sederhana, *class action* atau gugatan yang diajukan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat dan pemerintah/instansi terkait. Jenis gugatan ini tergantung pada siapa yang dirugikan, jumlah orang yang dirugikan dan besarnya kerugian yang ditimbulkan.

- b. Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan, UUPK memberikan kewenangan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) untuk menyelesaikan sengketa konsumen di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa konsumen melalui BPSK dilakukan dengan cara mediasi, arbitrase atau konsiliasi.²⁷

2.2 Tinjauan Umum Perjanjian

2.2.1 Pengertian Perjanjian

Suatu perjanjian adalah tindakan hukum yang terjadi (dengan memenuhi ketentuan undang – undang) melalui pernyataan kehendak yang saling tergantung dan berseduaian oleh dua atau lebih pihak dan ditujukan untuk kepentingan salah satu pihak dan atas beban pihak lainnya, atau untuk kepentingan dan atas beban kedua belah pihak (seluruhnya) secara timbal balik.²⁸

Perjanjian secara umum memiliki arti luas dan arti sempit. Dalam arti luas perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai

²⁷ Chrissie Margareta, 2020, *Penyelesaian Sengketa Perlindungan Konsumen*, <https://bplawyers.co.id/2020/01/29/penyelesaian-sengketa-perlindungan-konsumen/>, diakses pada 18 November 2020, pukul 19.10.

²⁸ Rachmad Setiawan, *Hukum Perikatan Ajaran Umum Perjanjian*, Bandung, Yrama Widya, 2020, hal. 10.

yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak termasuk di dalamnya, perkawinan, perjanjian kawin dan lain – lain. sedangkan dalam arti sempit, perjanjian berarti perjanjian yang ditujukan pada hubungan – hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan sebagaimana dimaksud dalam Buku III KUHPerdota.²⁹

Dalam *literature* hukum perjanjian, perwujudan perjanjian dibedakan menjadi tiga macam, yakni: (1) Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang; (2) Perjanjian untuk berbuat sesuatu; (3) Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.³⁰

2.2.2 Asas – Asas Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian, dikenal asas – asas hukum perjanjian sebagai berikut :

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas pancaran hak asasi manusia.³¹ Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang berbunyi “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya”.³²

²⁹ Johannes Ibrahim Kosasih, *Kausa yang Halal dan Kedudukan Bahasa Indonesia dalam Hukum Perjanjian*, Jakarta, Sinar Grafika, 2019, hal. 24.

³⁰ Ismantoro Dwi Yuwono, *Baca Buku ini Sebelum Tanda Tangan Surat Perjanjian*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2013, hal. 8.

³¹ Tami Rusli, 2015, *Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Dasar Perkembangan Perjanjian di Indonesia*, Jurnal Pranata Hukum, Volume 10 Nomor 1, hal. 27.

³² Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Kata “semua” mengandung arti meliputi seluruh perjanjian, baik yang namanya dikenal maupun tidak di kenal undang – undang. Asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang dibuat sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata ini mempunyai kekuatan mengikat.³³

b. Asas Konsensualisme

Asas ini ditemukan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata. Dalam Pasal 1320 KUHPerdata penyebutnya tegas sedangkan dalam Pasal 1338 KUHPerdata ditemukan dalam istilah “semua”. Kata – kata semua menunjukkan bahwa setiap orang setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya (*will*), yang dirasanya baik untuk menciptakan perjanjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.³⁴

c. Asas Kepercayaan (*Vertrouwensbeginsel*)

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan para pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak

³³ Mariam Darus Badruzaman dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2016, hal. 84.

³⁴ *Ibid.* hal. 87.

mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang – undang.³⁵

d. Asas Kekuatan Mengikat

Di dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral.³⁶

e. Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain – lain. Masing – masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.³⁷

f. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban perjanjian itu dengan itikad baik. Dapat dilihat di sini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya

³⁵ *Loc.cit.*

³⁶ *Loc.cit.*

³⁷ *Ibid.* hal. 88.

untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan debitur dan kreditur seimbang.³⁸

g. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang – undang bagi para pihak. Di mana seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya juga asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Faktor – faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu berdasarkan pada kesusilaan (moral), sebagai panggilan dari hati nuraninya.³⁹

h. Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, di mana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari pihak debitur. Juga hal ini terlihat di dalam *zaakwaarneming*, di mana seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya juga asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Faktor – faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu

³⁸ *Loc.cit.*

³⁹ *Loc.cit.*

berdasarkan pada “kesusilaan” (moral, sebagai panggilan dari hati nuraninya).⁴⁰

i. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerduta. Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Menurut hemat saya asas kepatutan ini harus dipertahankan, karena melalui asas ini aturan tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.⁴¹

j. Asas Itikad Baik

Pengertian itikad baik dalam dunia hukum mempunyai arti yang lebih luas daripada pengertian sehari – hari. Menurut Hoge Raad, dalam putusannya tanggal 9 Februari 1923 (*Nederlandse Jurisprudentie*, hlm. 676) memberikan rumusan bahwa; perjanjian harus dilaksanakan “*volgens de eisen van redelijkheid*”, artinya itikad baik harus dilaksanakan menurut kepatutan dan kepantasan.⁴²

k. Asas Proporsionalitas

Asas Proporsionalitas adalah asas yang melandasi atau mendasari pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya dalam seluruh proses kontraktual. Asas proporsional mengandaikan pembagian hak dan kewajiban diwujudkan dalam seluruh proses hubungan kontraktual, baik pada fase pra kontraktual, pembentukan kontrak, maupun pelaksanaan kontrak. Asas proporsional sangat berorientasi pada konteks

⁴⁰ *Loc.cit.*

⁴¹ *Ibid.* hal. 89.

⁴² Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta, Kencana, 2014, hal. 134.

hubungan kepentingan para pihak. Pada dasarnya nilai – nilai dasar yang terkandung dalam asas Proposionalitas merupakan perwujudan doktrin “keadilan berkontrak” yang mengoreksi dominasi asas kebebasan berkontrak. Pengertian asas proposionalitas lebih tepat digunakan sebagai landasan pertukaran hak dan kewajiban dalam berkontrak dibanding asas keseimbangan yang terkesan lebih abstrak. Asas proposionalitas mempunyai perspektif komprehensif dan dapat ditelusuri melalui karakteristik maupun daya kerjanya.⁴³

Dalam skala yang lebih luas, prinsip proposionalitas dapat diterapkan untuk mengukur keseimbangan keseluruhan beban kewajiban yang terdapat dalam suatu hubungan kontraktual. Dalam kaitan dengan kontrak pengadaan, pertimbangan dalam menerapkan sanksi bagi penyedia barang/jasa juga harus memperhatikan prinsip ini. Penerapan asas *pacta sunt servanda* secara kaku akhirnya justru akan menempatkan penyedia barang/jasa pada situasi yang terpojok mengingat seluruh syarat kontrak pada umumnya telah terbakukan, termasuk sanksi akibat kegagalan prestasi.⁴⁴

2.2.3 Syarat Sahnya Perjanjian

Berdasarkan KUHPerdara yang berlaku sebagai dasar hukum perjanjian Indonesia, pada dasarnya para pihak diberi kebebasan untuk menentukan isi

⁴³ Agus Yudha Hernoko, 2016, *Asas Proposionalitas sebagai Landasan Pertukaran Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Kontrak Komersial*, Jurnal Hukum dan Peradilan, Volume 5 Nomor 3, hal. 455.

⁴⁴ Y. Yogar Simamora, *Hukum Kontrak; Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia*, Surabaya, Kantor Hukum Wins & Partners, 2013, hal. 40.

perjanjian yang disepakati, namun kebebasan tersebut tidak menghilangkan kewajiban para pihak untuk mematuhi ketentuan yang berlaku. Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, terdapat 4 (empat) syarat sahnya perjanjian yang harus dipenuhi ketika membuat perjanjian yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.⁴⁵

Syarat pertama dan kedua dinamakan syarat subjektif, karena berkenaan dengan para subjek yang membuat perjanjian itu. Sedangkan syarat ketiga dan keempat dinamakan syarat objektif karena berkenaan dengan objek dalam perjanjian tersebut.

a. Kata Sepakat

Kata sepakat didalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (*Toestemming*) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Suatu perjanjian dapat mengandung cacat hukum atau kata sepakat dianggap tidak ada jika terjadi hal – hal yang disebut di bawah ini, yaitu:

Pertama, Paksaan (*dwang*). Setiap tindakan yang tidak adil atau ancaman yang menghalangi kebebasan kehendak para termasuk dalam tindakan pemaksaan. Di dalam hal ini, setiap perbuatan atau ancaman melanggar undang – undang jika perbuatan tersebut merupakan

⁴⁵ Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

penyalahgunaan kewenangan salah satu pihak dengan membuat suatu ancaman, yaitu setiap ancaman yang bertujuan agar pada akhirnya pihak lain memberikan hak. Kewenangan ataupun hak istimewanya. Paksaan dapat berupa kejahatan atau ancaman kejahatan, hukuman penjara atau ancaman hukuman penjara, penyitaan dan kepemilikan yang tidak sah, atau ancaman penyitaan atau kepemilikan suatu benda atau tanah yang dilakukan secara tidak sah, dan tindakan – tindakan lain yang melanggar undang – undang, seperti tekanan ekonomi, penderitaan fisik dan mental, membuat seseorang dalam keadaan takut, dan lain – lain. Jika ancaman kejahatan fisik tersebut merupakan suatu tindakan yang diperbolehkan oleh hukum maka dalam hal ini ancaman tersebut tidak diberi sanksi hukum, dan dinyatakan bahwa tidak ada paksaan sama sekali. Selain itu paksaan juga bisa dikarenakan oleh pemerasan atau keadaan di bawah pengaruh terhadap seseorang yang mempunyai kelainan mental.

Kedua, Penipuan (*bedrog*). Penipuan adalah tindakan tipu muslihat. Menurut Pasal 1328 KUHPPerdata dengan tegas menyatakan bahwa penipuan merupakan alasan pembatalan perjanjian. Dalam hal ada penipuan, pihak yang ditipu, memang memberikan pernyataan yang sesuai dengan kehendaknya, tetapi kehendaknya itu, karena adanya daya tipu, sengaja diarahkan ke suatu yang bertentangan dengan kehendak yang sebenarnya, yang seandainya tidak ada penipuan, merupakan tindakan yang benar. Dalam hal penipuan gambaran yang keliru sengaja ditanamkan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Jadi, elemen penipuan tidak hanya

pernyataan yang bohong, melainkan harus ada serangkaian kebohongan (*samenweefsel van verdichtselen*), serangkaian cerita yang tidak benar, dan setiap tindakan/sikap yang bersifat menipu.

Ketiga, Kesesatan atau Kekeliruan (*dwaling*). Dalam hal ini, salah satu pihak atau beberapa pihak memiliki persepsi yang salah terhadap objek atau subjek yang terdapat dalam perjanjian. Ada 2 (dua) macam kekeliruan. Pertama, *error in persona*, yaitu kekeliruan pada orangnya, misalnya sebuah perjanjian yang dibuat dengan artis terkenal tetapi kemudian perjanjian tersebut dibuat dengan artis yang tidak terkenal hanya karena dia mempunyai nama yang sama. Kedua, *error in substantia* yaitu kekeliruan yang berkaitan dengan karakteristik suatu benda, misalnya seseorang yang membeli lukisan Basuki Abdullah, tetapi setelah sampai di rumah orang itu baru sadar bahwa lukisan yang di belinya tadi adalah lukisan tiruan dari Basuki Abdullah.

Keempat, Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Penyalahgunaan keadaan terjadi manakala seseorang di dalam suatu perjanjian dipengaruhi oleh suatu hal yang menghalanginya untuk melakukan penilaian (*judgment*) yang bebas dari pihak lainnya, sehingga ia tidak dapat mengambil putusan yang independen. Penekanan tersebut dapat dilakukan karena salah satu pihak memiliki kedudukan khusus (misalnya kedudukan yang dominan).⁴⁶

⁴⁶ Retna Gumanti, 2012, *Syarat Sahnya Perjanjian; Ditinjau dari KUHPerdara*, Jurnal Pelangi Ilmu, Volume 5 Nomor 1, hal. 4.

b. Kecakapan untuk Mengadakan Perikatan

Syarat sahnya perjanjian yang kedua menurut Pasal 1320 KUHPdata adalah kecakapan untuk membuat perikatan (*om eene verbintenis aan te gaan*). Pasal 1329 KUHPdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap. Kemudian Pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni: Pertama, orang yang belum dewasa; Kedua, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan Ketiga, orang-orang perempuan dalam pernikahan, (setelah diundangkannya Undang-undang No. 1 tahun 1974 Pasal 31 ayat (2) maka perempuan dalam perkawinan dianggap cakap hukum). Seseorang dikatakan belum dewasa menurut Pasal 330 KUHPdata jika belum mencapai umur 21 tahun. Seseorang dikatakan dewasa jika telah berumur 21 tahun atau berumur kurang dari 21 tahun, tetapi telah menikah.

Dalam perkembangannya, berdasar Pasal 47 dan 50 UU No. 1 Tahun 1974 kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai umur 18 tahun. Selanjutnya Mahkamah Agung melalui Putusan No. 447/Sip/1976 tanggal 13 Oktober 1976 menyatakan bahwa dengan berlakunya UU No 1 Tahun 1974, maka batas seseorang berada di bawah kekuasaan perwalian adalah 18 tahun, bukan 21 tahun. Seseorang yang telah dewasa dapat tidak cakap melakukan perjanjian, jika yang bersangkutan diletakan di bawah pengampuan (*curatele atau conservatorship*). Seseorang dapat dikatakan di bawah

pengampuan jika yang bersangkutan gila, dungu (*onnoozelheid*), mata gelap (*razernij*), lemah akal (*zwakheid van vermogens*) atau juga pemboros.

Orang yang demikian itu tidak menggunakan akal sehatnya, dan oleh karenanya dapat merugikan dirinya sendiri. Seseorang yang telah dinyatakan pailit juga tidak cakap untuk melakukan perikatan tertentu. Seseorang yang telah dinyatakan pailit untuk membuat suatu perikatan yang menyangkut harta kekayaannya. Ia hanya boleh melakukan perikatan yang mengungkapkan budel pailit, dan itupun harus sepengetahuan kuratornya.⁴⁷

c. Suatu Hal Tertentu

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*). Pasal 1333 KUHPerdata menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*), berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Istilah barang dimaksud di sini apa yang dalam bahasa Belanda disebut sebagai *zaak*. *Zaak* dalam bahasa Belanda tidak hanya berarti barang dalam arti sempit, tetapi juga berarti yang lebih luas lagi, yakni pokok persoalan. Oleh karena itu, objek perjanjian tidak hanya berupa benda, tetapi juga bisa berupa jasa. KUHPerdata menentukan bahwa barang yang dimaksud tidak harus disebutkan, asalkan nanti dapat

⁴⁷ *Ibid.* hal. 7.

dihitung atau ditentukan. Misalnya mengenai perjanjian “panen tembakau dari suatu ladang dalam tahun berikutnya” adalah sah. Perjanjian jual beli “teh untuk seribu rupiah” tanpa penjelasan lebih lanjut, harus dianggap tidak cukup jelas.⁴⁸

d. Kausa Hukum yang Halal

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya kausa hukum yang halal. Kata kausa yang diterjemahkan dari kata *oorzaak* atau *causa* bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Misalnya dalam perjanjian jual beli, isi dan tujuan atau kausanya adalah pihak yang satu menghendaki hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya menghendaki uang. Menurut Pasal 1335 jo 1337 KUHPerdara bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang – undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan undang – undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang – undang yang berlaku. Untuk menentukan apakah suatu kausa perjanjian bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*) bukanlah masalah yang mudah, karena istilah kesusilaan ini sangat abstrak, yang isinya bisa berbeda – beda antara daerah yang satu dan daerah atau antara kelompok masyarakat yang satu dan lainnya. Selain itu penilaian orang terhadap kesusilaan dapat pula berubah-ubah sesuai dengan perkembangan zaman.

⁴⁸ *Ibid.* hal. 8.

Kausa hukum dalam perjanjian yang terlarang juga apabila bertentangan ketertiban umum, keamanan Negara, keresahan dalam masyarakat, dan karenanya dikatakan mengenai masalah ketatanegaraan.⁴⁹

Jadi apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut “Dapat Dibatalkan”. Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Sedangkan, jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut adalah “Batal Demi Hukum”. Batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

2.2.4 Jenis – Jenis Perjanjian

Perjanjian memiliki banyak jenis yang dapat dibedakan menurut berbagai cara. Perbedaan tersebut adalah sebagai berikut :

a. Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Misalnya perjanjian jual – beli.⁵⁰

b. Perjanjian Cuma – Cuma (Pasal 1314 KUHPerdara)

Pasal 1314:

Suatu persetujuan dibuat dengan cuma – cuma atau dengan memberatkan. Suatu persetujuan cuma – cuma adalah suatu persetujuan, bahwa pihak yang satu akan memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima imbalan. Suatu persetujuan memberatkan adalah suatu persetujuan yang mewajibkan tiap pihak untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

⁴⁹ *Loc.cit.*

⁵⁰ Mariam Darus Badruzaman dkk, *Op.cit.* hal. 66.

Perjanjian dengan cuma – cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya hibah.⁵¹

c. Perjanjian atas beban

Perjanjian atas beban adalah perjanjian di mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak yang lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.⁵²

d. Perjanjian Bernama (*Benoemd*)

Perjanjian khusus adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah bahwa perjanjian – perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang – undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari – hari. Perjanjian khusus terdapat dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdara.⁵³

e. Perjanjian Tidak Bernama (*Onbenoemde Overeenkomst*)

Diluar perjanjian bernama, tumbuh pula perjanjian tidak bernama, yaitu perjanjian – perjanjian tidak diatur di dalam KUHPerdara, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak – pihak yang mengadakannya, seperti perjanjian kerja sama, perjanjian pemasaran, perjanjian pengelolaan. Lahirnya perjanjian ini di dalam praktek adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak mengadakan perjanjian atau *partij* otonomi.⁵⁴

⁵¹ *Ibid.* hal. 67.

⁵² *Loc.cit.*

⁵³ *Loc.cit.*

⁵⁴ *Loc.cit.*

f. Perjanjian Obligatoir

Perjanjian dimana pihak – pihak sepakat, mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Menurut KUHPerdara perjanjian jual beli saja belum lagi mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Fase ini baru merupakan kesepakatan (konsensual) dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (perjanjian kebendaan).⁵⁵

g. Perjanjian Kebendaan (*Zakelijk*)

Perjanjian dengan mana seorang menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain, yang membebankan kewajiban (*oblige*) pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain (*levering*, transfer). Penyerahannya itu sendiri merupakan perjanjian kebendaan. Dalam hal jual beli benda tetap, maka perjanjian jual belinya disebutkan juga perjanjian jual beli sementara (*voorlopig koopcontract*) untuk perjanjian jual beli benda – benda bergerak maka perjanjian obligatoir dan perjanjian kebendaannya jatuh bersamaan.⁵⁶

h. Perjanjian Konsensual

Perjanjian di mana di antara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUHPerdara perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (Pasal 1338 KUHPerdara).⁵⁷

⁵⁵ *Loc.cit.*

⁵⁶ *Ibid.* hal. 68.

⁵⁷ *Loc.cit.*

i. Perjanjian Riil

Di dalam KUHPerdato ada juga perjanjian – perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang, misalnya perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUHPerdato), pinjam pakai (Pasal 1740 KUHPerdato). Perjanjian yang terakhir ini dinamakan perjanjian riil. Perbedaan antara perjanjian konsensual dan riil ini adalah sisa dari hukum Romawi yang untuk perjanjian – perjanjian tertentu diambil oleh Hukum Perdato kita.⁵⁸

j. Perjanjian Liberatoir

Perjanjian di mana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya pembebasan utang (*kwijtscliding*) Pasal 1438 KUHPerdato.⁵⁹

k. Perjanjian Pembuktian (*Bewijsovereenkomst*)

Perjanjian di mana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka.⁶⁰

l. Perjanjian Untung – Untungan

Perjanjian yang objeknya ditentukan, misalnya perjanjian asuransi Pasal 1774 KUHPerdato.⁶¹

m. Perjanjian Publik

Perjanjian publik yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak adalah pemerintah, dan pihak lainnya swasta. Di antara keduanya terdapat

⁵⁸ *Loc.cit.*

⁵⁹ *Loc.cit.*

⁶⁰ *Ibid.* hal. 69.

⁶¹ *Loc.cit.*

hubungan atasan dan bawahan, (*subordinated*) jadi tidak berada dalam kedudukan yang sama (*co-ordinated*), misalnya perjanjian ikatan dinas.⁶²

n. Perjanjian Campuran (*Contractus Sui Generis*)

Perjanjian campuran ialah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, perjanjian yang mempunyai ciri – ciri dari dua atau lebih perjanjian bernama. Jenis perjanjian ini tidak diatur dalam undang – undang, tetapi di dalamnya mempunyai nama sendiri, unsur – unsurnya mirip atau sama dengan unsur – unsur perjanjian bernama yang terjalin menjadi satu sedemikian rupa sehingga tak dapat dipisah – pisahkan sebagai perjanjian yang berdiri sendiri.⁶³ Misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa – menyewa) tapi pula menyajikan makanan (jual – beli) dan juga memberikan pelayanan. Terhadap perjanjian campuran itu ada berbagai paham.

1. Paham pertama mengatakan bahwa ketentuan – ketentuan mengenai perjanjian khusus diterapkan secara analogis sehingga setiap unsur dari perjanjian khusus tetap ada (*contractus kombinasi*).
2. Paham kedua mengatakan ketentuan – ketentuan yang dipakai adalah ketentuan – ketentuan dari perjanjian yang paling menentukan (teori absorpsi).⁶⁴

⁶² *Loc.cit.*

⁶³ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2018, hal. 56.

⁶⁴ Mariam Darus Badruzaman dkk, *Op.cit.* hal. 69.

2.3 Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli

2.3.1 Pengertian Perjanjian Jual Beli

Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdota pengertian jual beli ditegaskan sebagai berikut :⁶⁵

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Menurut beberapa ahli pengertian perjanjian jual beli adalah sebagai berikut :

a. Menurut Subekti

Jual beli dikatakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁶⁶

b. P.N.H. Simanjuntak

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik, di mana pihak yang satu (penjual) berjanji akan menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain (pembeli) akan membayar harga yang telah dijanjikan.⁶⁷

c. Ahmadi Miru

Perjanjian Jual Beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan para pihak tersebut mengenai unsur esensial dan aksidentalialia dari perjanjian tersebut.⁶⁸

d. Wirjono Prodjodikoro

Jual beli adalah suatu persetujuan di mana suatu pihak mengikat diri untuk berkewajiban menyerahkan suatu barang dan pihak lain berkewajiban membayar harga yang dimufakati mereka berdua.⁶⁹

⁶⁵ Pasal 1457 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

⁶⁶ Subekti dalam I Ketut Oka Setiawan, *Op.cit.*, hal. 158.

⁶⁷ P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Kencana, 2017, hal. 305.

⁶⁸ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Depok, RajaGrafindo, 2020, hal 126.

⁶⁹ Wirjono Prodjodikoro dalam Lukman Santoso Az, *Dinamika Hukum Kontrak Indonesia*, Yogyakarta, Trussmedia Grafika, 2017, hal. 187.

2.3.2 Dasar Hukum Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai 1540 dalam KUHPerdara di Buku Ketiga Bab V merupakan perjanjian yang selalu dilakukan orang setiap hari, hanya saja karena banyak atau seringnya dilakukan sehingga tidak disadari bahwa hal ini peraturannya terdapat dalam BW.⁷⁰

Perjanjian jual beli di dalam KUHPerdara memiliki beberapa bagian yang menjelaskan keseluruhan isi pasal, adapun bagian – bagian tersebut :

- a. Bagian I Ketentuan – Ketentuan Umum (Pasal 1457 – Pasal 1472)
- b. Bagian II Kewajiban – Kewajiban Penjual (Pasal 1473 – Pasal 1512)
- c. Bagian III Kewajiban Pembeli (Pasal 1513 – Pasal 1518)
- d. Bagian IV Hak Membeli Kembali (Pasal 1519 – Pasal 1532)
- e. Bagian V Ketentuan – ketentuan Khusus Mengenai Jual Beli Piutang dan Hak – hak Tak Berwujud yang Lain (Pasal 1533 – Pasal 1540)

2.3.3 Proses Terjadinya Perjanjian Jual Beli

Dalam hal terjadinya perjanjian jual beli terdapat tiga proses, yaitu sebagai berikut :

- a. Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum bayar (Pasal 1458 KUHPer). Hal ini sesuai dengan asas konsensualisme dalam perjanjian;⁷¹

⁷⁰ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perjanjian; Penjelasan Makna Pasal – Pasal Perjanjian Bernama dalam KUH Perdata (BW)*, Jakarta, Sinar Grafika, 2020, hal. 3.

⁷¹ P.N.H. Simanjuntak, *Op.cit.*, hal. 305.

- b. Jual beli yang memakai masa percobaan dianggap terjadi unruk sementara. Sejak disetujuinya perjanjian jual beli secara demikian, penjual terus terikat, sedang pembeli baru terikat apabila jangka waktu percobaan telah lewat dan telah dinyatakan setuju;
- c. Sejak diterima uang muka dalam pembelian dengan pembayaran uang muka. Kedua belah pihak tak dapat membatalkan perjanjian jual beli itu, meskipun pembeli membiarkan uang muka tersebut pada penjual, atau penjual membayar kembali uang muka itu kepada pembeli.⁷²

Suatu perjanjian yang memenuhi keabsahan memiliki kekuatan yang mengikat bagi para pihak, dan akibat hukum dari adanya perikatan itu adalah :

- a. Para pihak terikat pada isi perjanjian dan juga berdasarkan kepatutan, kebiasaan dan undang – undang (Pasal 1338, 1339 dan 1340 KUHPdata);
- b. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*good faith*);
- c. Kreditur dapat memintakan pembatalan perbuatan debitur yang merugikan kreditur (*action pauliana*) diatur dalam Pasal 1341 KUHPdata.⁷³

2.3.4 Bentuk – Bentuk Perjanjian Jual Beli

Dalam KUHPdata tidak disebutkan secara sistematis tentang bentuk perjanjian, oleh sebab itu umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu. Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak

⁷² Purwahid Patrik dalam Rahmayani Indrasari, 2018, *Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Online (E – Commerce) pada Online Shop Monstreation*, Jurnal JOM Universitas Riau, Volume V Edisi 2, hal. 8.

⁷³ Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis dalam Persepsi Manusia Modern*, Bandung, Refika Aditama, 2007, hal. 80.

untuk menentukan bentuk suatu perjanjian, terdapat dua bentuk perjanjian jual beli yaitu :⁷⁴

- a. Perjanjian dalam bentuk lisan, yakni suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan dan hanya berdasarkan kesepakatan dan kepercayaan di antara para pihak.
- b. Perjanjian dalam bentuk tertulis, yakni perjanjian yang dituangkan ke dalam bentuk tertulis atau akta, akta tersebut terbagi atas dua macam yaitu:
 - a. Akta Autentik

Pengertian mengenai akta autentik terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang – undang oleh suatu atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat. Akta autentik dapat berupa akta notaris, akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT), akta hipotek. Apabila terjadi sengketa terkait isi ataupun pelaksanaan perjanjian, maka segala hal yang terdapat dalam akta tersebut selalu dianggap benar.

- b. Akta di bawah Tangan

Akta di bawah tangan atau *onderehands* merupakan akta yang dibuat oleh para pihak tanpa adanya perantaraan seorang pejabat. Dalam Pasal 1874 KUHPerdara menyebutkan bahwa akta dibawah tangan adalah tulisan yang ditandatangani dan dibuat tanpa perantaraan atau bantuan seorang pejabat umum.

⁷⁴ Made Agus Arya Wirawan, I Ketut Westra dan I Nyoman Darmadha, 2018, *Analisis Perjanjian Jual Beli Melalui Media Elektronik*, Jurnal Universitas Udayana, hal. 29.

2.3.5 Subjek dan Objek dalam Perjanjian Jual Beli

Pada dasarnya semua orang atau badan hukum dapat menjadi subjek dalam perjanjian jual beli yaitu bertindak sebagai penjual dan pembeli, dengan syarat yang bersangkutan telah dewasa atau sudah menikah. Namun, secara yuridis ada beberapa orang yang tidak diperkenankan untuk melakukan perjanjian jual beli sebagaimana dikemukakan berikut ini :⁷⁵

a. Jual beli antara suami istri

Pertimbangan hukum tidak diperkenankan jual beli antara suami istri adalah karena mereka sejak terjadi perkawinan, maka saat sejak itulah terjadi percampuran harta, yang disebut harta bersama, kecuali ada perjanjian kawin. Namun, ketentuan itu ada pengecualiannya, yaitu :

1. Jika seorang suami atau istri menyerahkan benda – benda kepada istri atau kepada suaminya, dari siapa ia oleh Pengadilan telah dipisahkan untuk memenuhi apa yang menjadi hak suami atau istri menurut hukum.
2. Jika penyerahan dilakukan oleh seorang suami kepada istrinya, juga dari siapa ia dipisahkan berdasarkan pada suatu alasan yang sah, misalnya mengembalikan benda – benda si istri yang telah dijual atau uang yang menjadi kepunyaan istri, jika benda itu dikecualikan dari persatuan.

⁷⁵ Salim H.S, *Hukum Kontrak; Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2019, hal. 50.

3. Jika si istri menyerahkan barang – barang kepada suaminya untuk melunasi sejumlah uang yang ia telah janjikan kepada suaminya sebagai harta perkawinan.

b. Jual beli oleh hakim, jaksa, advokat, pengacara, juru sita, dan notaris. Para pejabat ini tidak diperkenankan melakukan jual beli hanya terbatas pada benda – benda atau barang dalam sengketa. Apabila hal itu tetap dilakukan, maka jual beli itu dapat dibatalkan, serta dibebankan untuk penggantian biaya, rugi, dan bunga.

c. Pegawai yang memangku jabatan umum.

Yang dimaksud di sini adalah membeli untuk kepentingan diri sendiri terhadap barang yang dilelang.

Yang dapat menjadi objek dalam jual beli adalah semua benda bergerak dan tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran, dan timbangannya.

Sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjualbelikan adalah :

1. Benda atau barang orang lain;
2. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang – undang seperti jual beli narkoba;
3. Bertentangan dengan ketertiban; dan
4. Kesusilaan yang baik.

Apabila hal itu tetap dilakukan maka jual beli itu batal demi hukum. Kepada penjual dapat dituntut penggantian biaya, kerugian, dan bunga.

2.3.6 Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerdara, bahwa penjual berhak atas sejumlah pembayaran atas barang yang telah diserahkan kepada pembeli sebagaimana yang telah disepakati bersama. Di samping itu pembeli memiliki hak atas penyerahan barang yang telah dibelinya dari si Penjual.

a. Kewajiban Pembeli

Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang telah diperjanjikan. Akan tetapi, apabila waktu dan tempat pembayarannya tidak ditetapkan dalam perjanjian, pembayaran harus dilakukan di tempat dan pada waktu penyerahan barang dilakukan. Apabila pembeli tidak membayar harga barang tersebut si penjual dapat menuntut pembatalan perjanjian harga barang tersebut si penjual dapat menuntut pembatalan perjanjian sebagaimana halnya pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian jika penjual tidak menyerahkan barangnya.

Di samping kewajiban pembeli tersebut di atas, dikenal pula hak penjual. Kewajiban – kewajiban pembeli tersebut di atas merupakan hak dari penjual sehingga tidak perlu lagi untuk menguraikan lebih lanjut tentang hak – hak penjual.⁷⁶

⁷⁶ Ahmadi Miru, *Op.cit.*, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, hal. 132.

b. Kewajiban Penjual

Dalam perjanjian jual beli, terdapat dua kewajiban utama dari penjual terhadap pembeli apabila harga barang tersebut telah dibayar oleh pembeli,

yaitu :

1. Menyerahkan barang yang diperjualbelikan kepada pembeli;
2. Menanggung atau menjamin barang tersebut.

Kewajiban menyerahkan barang yang diperjualbelikan dari penjual kepada pembeli, sudah merupakan pengetahuan umum, karena maksud utama seseorang yang membeli barang adalah agar dia dapat memiliki barang dibelinya, namun kewajiban menjamin barang yang dijual, masih perlu dijelaskan lebih lanjut.⁷⁷

Berdasarkan Pasal 1491 BW, ada dua hal yang wajib ditanggung atau dijamin oleh penjual terhadap barang yang dijualnya, yaitu :

1. Menjamin penguasaan barang yang dijual secara aman dan tentram;
2. Menjamin cacat tersembunyi atas barang tersebut, yang sedemikian rupa dapat menjadi alasan pembatalan perjanjian.⁷⁸

Hak dan kewajiban pembeli dan penjual juga diatur dalam UUPK secara khusus pada Pasal 4, Pasal 5, Pasal 6, dan Pasal 7.

2.3.7 Berakhirnya Perjanjian Jual Beli

Pada hakikatnya perjanjian jual beli akan berakhir apabila telah dipenuhinya prestasi antara penjual dan pembeli. Berdasarkan Pasal 1381

⁷⁷ *Ibid.* hal 133.

⁷⁸ Pasal 1491 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

KUHPerdata yang mengatur mengenai hapusnya perikatan, sebagaimana disebutkan sebagai berikut :

- a. Pembayaran;
- b. Penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. Pembaruan utang;
- d. Perjumpaan utang atau kompensasi;
- e. Percampuran utang;
- f. Pembebasan utang;
- g. Musnahnya barang yang terutang;
- h. Kebatalan atau pembatalan;
- i. Berlakunya suatu syarat pembatalan; dan
- j. Karena lewat waktu.⁷⁹

Menurut Ahmadi Miru, dalam KUHPerdata tidak diatur secara khusus tentang berakhirnya perjanjian, tetapi yang diatur dalam Bab IV Buku III

KUHPerdata hanya hapusnya perikatan – perikatan. Walaupun demikian, ketentuan tentang hapusnya perjanjian karena perikatan yang dimaksud dalam Bab IV Buku III KUHPerdata adalah perikatan pada umumnya baik itu lahir dari perjanjian maupun lahir dari perbuatan melawan hukum.⁸⁰

Menurut Az. Nasution Apabila jual beli dituangkan dalam suatu kontrak perjanjian kontrak perjanjian, maka jual beli akan berakhir apabila :⁸¹

- a. Ditemukan dalam perjanjian oleh para pihak;
- b. Undang – undang menentukan batas waktu berlakunya perjanjian;
- c. Para pihak atau undang – undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka penjualan akan berakhir;

⁷⁹ Pasal 1381 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

⁸⁰ Ahmadi Miru dalam Ficky Nento, 2016, *Tinjauan Hukum Hapusnya Perikatan Jual Beli Barang Menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*, Jurnal Lex Crimen, Volume V Nomor 6, hal.74.

⁸¹ Novrita Indriasti, 2016, *Akibat Hukum Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang terjadi di Desa Dempel, Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Wonosobo*, Jurnal Skripsi Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, hal. 29.

- d. Pernyataan penghentian perjanjian dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak;
- e. Perjanjian berakhir karena putusan hakim;
- f. Tujuan dari perjanjian telah tercapai; dan
- g. Perjanjian hapus karena persetujuan dari para pihak.



BAB 3

METODE PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Dalam rangka pengumpulan data dan informasi, penelitian ini dilakukan dengan mengambil lokasi di *New Makassar Mall* dan PT. Melati Tunggal Inti Raya.

3.2 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode penelitian Normatif – Empiris adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah hukum dalam kenyataan atau berdasarkan fakta yang didapat secara objektif di lapangan baik berupa data, informasi, dan pendapat yang didasarkan pada identifikasi hukum dan dampak hukum yang terjadi di masyarakat, didapat melalui wawancara dengan pihak terkait yang berkompeten terkait dengan masalah dalam penelitian ini.

3.3 Jenis dan Sumber Data

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum deskriptif yaitu penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat – sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.⁸²

⁸² Amiruddin dan Zainal Azikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Depok, Rajawali Pers, 2018, hal 26.

Sumber penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini berupa data primer dan sekunder yang meliputi:

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti. Dalam penelitian ini data primer dikumpulkan wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara yang dilakukan terhadap sumber informasi yang telah ditentukan sebelumnya berdasarkan pedoman wawancara, sehingga wawancara yang dilakukan merupakan wawancara yang terfokus (*focused interview*). Hasil wawancara ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli kios di *New Makassar Mall*.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan dengan cara melakukan studi kepustakaan, yakni melakukan studi dokumen, arsip dan literatur – literatur dengan mempelajari hal – hal yang bersifat teoritis, konsep – konsep, pandangan – pandangan, doktrin dan asas – asas hukum yang berkaitan dengan pokok penulisan, serta ilmu pengetahuan hukum mengikat yang terdiri dari bahan hukum :

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat mengikat berupa Undang – Undang Perlindungan Konsumen dan KUHPerdota.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang berhubungan dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer seperti literatur atau referensi.

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data.

Dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Wawancara

Dalam hal ini peneliti akan mewawancarai pihak – pihak terkait perlindungan hukum konsumen terhadap perjanjian jual beli kepada pihak PT. Melati Tunggal Inti Raya.

2. Dokumentasi

Pada penelitian ini metode dokumentasi digunakan untuk memperoleh data yang berupa perjanjian jual beli yang dilakukan para pihak di *New Makassar Mall*.

3.5 Analisis Data

Data yang diperoleh, dianalisis secara metode kualitatif yang memaparkan kenyataan – kenyataan yang didasarkan atas hasil penelitian. Dari analisis data tersebut, dilanjutkan dengan menarik kesimpulan metode deduktif yaitu berpikir secara umum dengan menghubungkan dengan teori – teori dari studi

kepuustakaan, kemudian dibuat kesimpulan dari umum ke khusus yang berguna untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini.



BAB 4

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Bentuk Perjanjian Jual Beli antara Para Pihak di *New Makassar Mall*

4.1.1 Bentuk Perjanjian Jual Beli Konsumen Pertama

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan terdapat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Konsumen Pertama dalam hal ini yaitu Bapak H. Ilham Rasyid selaku Pihak Kedua dengan PT. Melati Tunggal Inti Raya selaku Pihak Pertama (Pelaku Usaha), adapun bentuk perjanjiannya sebagai berikut :

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 00494/MTIR-PPJB/LD-BS-B/VII/2017

Pada hari ini Rabu, tanggal Dua Puluh Enam, bulan Juli, tahun Dua Ribu Tujuh Belas (26-07-2017), kami yang bertanda tangan di bawah ini :

I. Nama : BENIDIKTUS L. BAWOTONG
Jabatan : Direktur Utama
Perusahaan : PT. Melati Tunggal Inti Raya
Alamat : Jl. Monginsidi lama No. 9 Makassar

Dalam hal ini bertindak dalam jabatan tersebut di atas, sah mewakili direksi dari dan atas nama PT. Melatitunggal Intiraya, yang berkedudukan di Makassar, dalam perjanjian ini selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA** selaku **Penjual**.

II. Nama : IR. H. ILHAM RASYID, M.Si.
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jl. Agung No. 2 Bukit Baruga
Nomor KTP : 7371121204660002

Bertempat tinggal di Makassar, dalam perjanjian ini selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA** selaku **Pembeli**.

Para pihak sebagaimana yang disebut dia atas menerangkan lebih dahulu :

- Bahwa Pihak dalam hal ini PT. Melatitunggal Intiraya saat ini telah membangun pusat Perbelanjaan yang dikenal dengan Pasar Sentral Makassar (**BLOK A MAKASSAR MALL**) yang berlokasi di jalan KH. Ramli, KH. Wahid Hasyim, jalan Cokroaminoto, jalan Agus Salim, terdiri dari bangunan berupa kios disebut “**Satuan Rumah Susun Bukan Hunian**” dibangun di atas Hak Guna Bangunan (HGB) No. 20251 tanggal 31 Mei 2013 yang akan diterbitkan di atas Hak Pengelola Lahan (HPL) No. 01 tanggal 06 Februari 1992, kelurahan Pattunuang/Ende milik Pemerintah Kota Makassar sesuai dengan Perjanjian **No.044/511/SP/HK** tanggal 26 Juli 1991 beserta Addendumnya.
- Bahwa Pihak Pertama hendak menjual **Satuan Rumah Susun Bukan Hunian (“KIOS”)** tersebut kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua dengan ini menyetujui untuk membeli kios tersebut sesuai dengan syarat – syarat dan ketentuan – ketentuan dalam perjanjian ini.
- Oleh karena kios tersebut belum selesai dibangun, sehingga penandatanganan **Akta Jual Beli** atas kios belum dapat dilakukan, maka para pihak dengan ini sepakat untuk mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (**PERJANJIAN**) menurut syarat – syarat dan ketentuan – ketentuan sebagai berikut :

PASAL 1 PENGIKATAN JUAL BELI

1. Pihak Pertama bersedia mengikatkan diri untuk menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua bersedia mengikatkan diri untuk membeli 4 (Empat) Unit Kios / **Satuan Rumah Susun Bukan Hunian** dari Pihak Pertama yang terletak di **Blok A Makassar Mall** :

Lantai	: Dasar dan Basement
No. Unit Kios	: DD.22, DD.23, BC.8, BC.3a
Luas Area	: Blok DD.22 Ukuran Luas (2.00 x 1.50) m² = 3.00 m² Blok DD.23 Ukuran Luas (2.00 x 1.50) m² = 3.00 m² Blok BC. 8 Ukuran Luas (2.00 x 1.65) m² = 3.30 m² Blok BC.3a Ukuran Luas (2.00 x 1.65) m² = 3.30 m² (Luasan tersebut adalah luasan kotor (Gross) yakni pengukurannya dihitung dari Ass. Dinding).

Spesifikasi :

- Lantai keramik
- Dinding *Gypsum Board*
- Pintu *Rolling Door*

2. Lokasi bangunan berupa kios yang disebut dengan “**Satuan Rumah Susun Bukan Hunian**” disetujui oleh Pihak Kedua dan kondisi unit yang akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sesuai dengan jumlah unit kios yang menjadi objek pengikatan Pasal 1 ayat 1 di atas.

3. Apabila terdapat perbedaan luas kios yang jumlahnya kurang atau lebih dari 5% (Lima Persen) dari apa yang diperjanjikan di atas, maka para pihak berkewajiban untuk menerima ukuran kios tersebut tanpa meminta ganti rugi apapun.
4. Penerbitan dan atau pemecahan sertifikat **Satuan Rumah Susun Bukan Hunian** akan dilakukan oleh Pihak Pertama dan menjadi kewenangan Badan Pertanahan Kota Makassar, sehingga nantinya jika terjadi keterlambatan atau kegagalan penerbitan sertifikat, maka hal tersebut di luar kemampuan dan tanggung jawab dari Pihak Pertama dan oleh karena itu Pihak Kedua melepaskan hak untuk melakukan penuntutan dalam bentuk apapun juga kepada Pihak Pertama.
5. Pihak Kedua dengan ini menyetujui sepenuhnya dan mengikatkan diri untuk menggunakan kios tersebut khusus usaha yang telah ditetapkan oleh Pihak Pertama dengan ketentuan sebagai berikut :

Blok DD.22 Ukuran Luas (2.00 x 1.50) m² = 3.00 m²

Blok DD.23 Ukuran Luas (2.00 x 1.50) m² = 3.00 m²

Blok BC.8 Ukuran Luas (2.00 x 1.65) m² = 3.30 m²

Blok BC.3a Ukuran Luas (2.00 x 1.65)m² = 3.30 m² diperuntukkan penjualan Pakaian.

Apabila di kemudian hari jenis jualan/usaha diperuntukkan tidak sesuai dengan ketentuan pada ayat 5 dalam Pasal ini, maka Pihak Pertama dapat dan berhak sepenuhnya untuk merubah jenis usaha yang telah ada.

Pihak Kedua harus menyetujui bahwa penentuan peruntukan penggunaan untuk blok – blok lainnya merupakan hand an wewenang sepenuhnya Pihak Pertama dan sewaktu – waktu dapat diubah oleh Pihak Pertama dengan mendapatkan persetujuan Pihak Kedua, yaitu :

- a. Apabila terdapat perbedaan nomor kios yang tercantum dalam Surat Pesanan dengan nomor kios yang tercantum dalam Pasal 1 ayat ini, sepanjang tidak merubah letak/posisi kios, maka **Pihak Pertama** dan **Pihak Kedua** sepakat untuk menggunakan nomor Kios yang tercantum didalamnya Pasal ini. Kedua belah pihak sepakat bahwa perbedaan nomor kios tersebut merupakan hal yang wajar dan tidak akan saling menuntut serta perjanjian ini tidak menjadi batal/berakhir.
- b. Untuk penulisan didalam **Akta Jual Beli**, para pihak sepakat untuk mencantumkan letak lantai dan nomor kios sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat dengan penambahan kata – kata tempat yang dikenal “**Blok A Makassar Mall**” (sesuai letak dan nomor kios dalam Pasal 1 ayat 1 perjanjian ini).

6. Pihak Kedua dengan ini bersedia mengikatkan diri untuk tunduk dan taat pada ketentuan – ketentuan yang tercantum **Peraturan** mengenai **Satuan Rumah Susun Bukan Hunian** yang dikelola oleh Pihak Pertama dan/atau Pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama selaku Badan Pengelola. Apabila pihak Kedua pada saatnya nanti tidak bersedia menandatangani peraturan/ketentuan mengenai **Satuan Rumah Susun Bukan Hunian** dan lampiran – lampirannya, maka tanda tangan yang telah dibubuhkan pada perjanjian ini yang didalamnya sudah meliputi ketentuan/peraturan mengenai **Satuan Rumah Susun Bukan Hunian** dan secara hukum berlaku dan mengikat para pihak.

Pasal 2

HARGA PENGIKATAN DAN PEMBAYARANNYA

1. Pihak Kedua menyatakan setuju dan mengikatkan diri untuk membayar harga pengikatan jual beli atas **Satuan Rumah Susun Bukan Hunian** (selanjutnya disebut “**Harga Pengikatan**”) yang ditetapkan oleh Pihak Pertama sebesar **Rp.1.500.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah)**. Harga pengikatan tersebut belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Biaya Akta Jual Beli dan Balik Nama, Biaya Provisi Notaris, Biaya administrasi, Biaya Asuransi, APHT (Akta Pengikatan Hak Tanggungan), biaya akta pengikatan jual beli, serta pajak – pajak dan biaya – biaya.
2. Pihak Kedua diwajibkan membayar Harga Pengikatan kepada Pihak Pertama dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Sisa pembayaran/pelunasan adalah sebesar **Rp.1.500.000.000,- (Satu Milyar Lima ratus Juta Rupiah)** dilunasi melalui **PT. Melatitunggul Intiraya** secara angsuran selama 24 (Dua Puluh Empat) bulan berjalan yang merupakan BG (Bilyet Giro).

Angsuran tersebut merupakan BG (Bilyet Giro) sebagai berikut ;

 1. Rp.62.500.000 BG BNI 408812 19 – 05 – 2017
 2. Rp.62.500.000 BG BNI 408813 19 – 06 – 2017
 3. Rp.62.500.000 BG BNI 408814 19 – 07 – 2017
 4. Rp.62.500.000 BG BNI 408815 19 – 08 – 2017
 5. Rp.62.500.000 BG BNI 408816 19 – 09 – 2017
 6. Rp.62.500.000 BG BNI 771551 19 – 10 – 2017
 7. Rp.62.500.000 BG BNI 771552 19 – 11 – 2017
 8. Rp.62.500.000 BG BNI 771553 19 – 12 – 2017
 9. Rp.62.500.000 BG BNI 771554 19 – 01 – 2018
 10. Rp.62.500.000 BG BNI 771555 19 – 02 – 2018
 11. Rp.62.500.000 BG BNI 771556 19 – 03 – 2018
 12. Rp.62.500.000 BG BNI 771557 19 – 04 - 2018
 13. Rp.62.500.000 BG BNI 771558 19 – 05 – 2018
 14. Rp.62.500.000 BG BNI 771559 19 – 06 – 2018

15. Rp.62.500.000 BG BNI 771560 19 – 07 – 2018
16. Rp.62.500.000 BG BNI 771561 19 – 08 – 2018
17. Rp.62.500.000 BG BNI 771562 19 – 09 – 2018
18. Rp.62.500.000 BG BNI 771563 19 – 10 – 2018
19. Rp.62.500.000 BG BNI 771564 19 – 11 – 2018
20. Rp.62.500.000 BG BNI 771565 19 – 12 – 2018
21. Rp.62.500.000 BG BNI 771566 19 – 01 – 2019
22. Rp.62.500.000 BG BNI 771567 19 – 02 – 2019
23. Rp.62.500.000 BG BNI 771568 19 – 03 – 2019
24. Rp.62.500.000 BG BNI 771569 19 – 04 – 2019

Rp.1.500.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah)

Angsuran atau sisa pembayaran tersebut dinyatakan lunas pada tanggal Sembilan Belas, bulan Mei, tahun Dua Ribu Sembilan Belas (19-05-2019).

- b. Bilamana tanggal pembayaran tersebut bukan merupakan hari kerja bank, maka pembayaran harus dibayar pada hari kerja bank sebelum tanggal yang telah ditetapkan di atas. Khusus untuk Pihak Kedua yang membayar dengan Bilyet Giro /*Cheque*, maka Pihak Kedua diwajibkan untuk menyerahkan kepada Pihak Pertama Bilyet Giro/*Cheque* mundur yang banyaknya sesuai dengan nilai pembayaran.
- c. Jika Pihak kedua lalai dan/atau bilamana satu atau lebih Bilyet Giro/*Cheque* yang diserahkan oleh Pihak kedua kepada Pihak Pertama tidak dapat dicairkan/dana kosong maka Pihak Kedua terkait untuk membayar denda – denda kepada Pihak Pertama sebesar 5% (lima persen) per bulan dari besarnya jumlah pembayaran yang wajib dibayar oleh Pihak Kedua dihitung sejak tanggal jatuh tempo pembayarannya.
- d. Jika terjadi satu sebab yang akan disebutkan di bawah ini, maka Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah sepakat dan setuju untuk membatalkan perjanjian ini dan seluruh jumlah uang yang telah dibayarkan Pihak Kedua tidak dapat diminta kembali (dinyatakan hangus) dan menjadi hak Pihak Pertama yaitu :
 - (i) Jika Pihak Kedua lalai dan/atau tidak melakukan pembayaran pada tanggal yang telah ditetapkan dalam perjanjian ini dan telah diberikan waktu selambat – lambatnya 15 (lima belas) hari dari tanggal kwitansi *Down Payment* (DP).
 - (ii) Jika Pihak Kedua lalai dan/atau tidak melakukan pembayaran pada tanggal yang telah ditetapkan dalam perjanjian ini selama 2 (dua) kali berturut – turut.
 - (iii) Jika Pihak Kedua lalai dan/atau tidak melakukan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli dan/atau Akta Jual Beli dihadapan Notaris yang ditunjuk oleh Pihak Pertama

selambat – lambatnya 14 (empat belas) hari setelah Pihak Pertama memberitahukan hal tersebut secara tertulis kepada Pihak Kedua.

(iv) Jika Pihak Kedua tidak berkehendak untuk melanjutkan perjanjian ini, yang dinyatakan baik tertulis maupun lisan.

3. Atas pembatalan yang dimaksud pada ayat 2 huruf (d) di atas, Pihak Kedua dengan ini menyatakan melepaskan hak – haknya dan tidak melakukan bantahan dan/atau penuntutan atau gugatan dalam bentuk apapun juga kepada Pihak Penjual.

Bahwa terhitung sejak pembatalan tersebut maka Pihak Kedua berkewajiban untuk menyerahkan kembali kios dalam keadaan kosong dan pemeliharaan yang baik (seperti keadaan semula) kepada Pihak Penjual sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam pasal perjanjian ini.

Khusus untuk pembayaran biaya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), wajib dibayar oleh Pihak Kedua selambat – lambatnya pada saat penandatanganan Akta Jual Beli, dengan tidak mengurangi ketentuan mengenai pengenaan denda dan/atau sanksi dari pihak/instansi yang berwenang.

Pihak Kedua dengan ini bertanggung jawab sepenuhnya terhadap segala resiko dan akibat yang timbul bilamana terjadi keterlambatan dalam pembayaran biaya – biaya yang dimaksud. Pihak Pertama dengan ini di bebaskan dari segala tuntutan/gugatan dalam bentuk apapun mengenai hal ini.

Pasal 3 BIAYA – BIAYA LAIN

1. Selain harga Kios yang harus dibayar oleh Pihak Kedua Pihak Pertama berdasarkan ketentuan dalam perjanjian ini, pihak Kedua dengan ini mengikatkan diri untuk membayar biaya – biaya sebagai berikut :
 - a. Biaya pelayanan (*Service Charger*) adalah biaya yang dikenakan kepada Pihak Kedua bersama dengan penerima hak lainnya yang akan digunakan untuk pengelolaan, pengoperasian/pengurusan dan pemeliharaan berikut alat serta fasilitas bersama sebagaimana diuraikan dalam perjanjian ini.
 - Pihak Kedua wajib membayar *service charger* untuk pertama kalinya yang telah ditetapkan oleh Pihak Pertama atau unit Pengelola yaitu sebesar Rp..... (.....) per-meter persegi/perbulan belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan PPH. Besarnya *service charge* ini akan tetap dan tidak berubah selama 1 (satu) tahun sejak berlakunya perjanjian ini. Kecuali ada perubahan

kebijakan pemerintah yang dapat mengakibatkan perubahan biaya komponen *service charge* akan ditinjau kembali/dinaikkan dengan besarnya akan ditetapkan oleh Pihak Pertama atau unit pengelola.

- *Service charge* yang pertama harus sudah dibayar pada saat pembukaan kios Pihak Kedua, sedangkan untuk bulan – bulan berikutnya harus dibayar dimuka oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama setiap bulan pada setiap tanggal pembayaran *service charge* yang pertama kali. Tagihan atas *service charge* harus disampaikan baik tertulis maupun lisan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dalam waktu 2 (dua) Minggu sebelum jatuh tempo pembayaran. Apabila pada waktu yang telah ditentukan diatas tidak melaksanakan kewajibannya maka Pihak Kedua telah lalai dan atas kelalaiannya maka Pihak Kedua dikenakan denda sebesar Rp..... dari jumlah yang seharusnya dibayar oleh Pihak Kedua, untuk setiap hari keterlambatan dan harus dibayar seketika dan sekaligus lunas pada saat penagihan. Apabila dalam 3 (tiga) bulan berturut – turut Pihak Kedua belum melunasi *service charge*, maka Pihak Pertama atau unit pengelola berhak melakukan pemutusan aliran listrik dan air secara sepihak, serta melakukan tindakan – tindakan lain yang dianggap perlu oleh unit pengelola termasuk penyegelan serta pengosongan ruang kios, hal mana tidak diperlukan lagi adanya pemberitahuan teguran terlebih dahulu dari Pihak Pertama dalam hal ini unit pengelola.
 - Adapun yang dimaksud dengan *service charge* antara lain terdiri dari biaya listrik untuk *Air Conditioner* (AC) biaya pemeliharaan umum, pungutan – pungutan dan atau beban dengan nama apapun juga yang dikenakan atas gedung atau ruangan kios, retribusi dari pemerintah setempat, *excalator*, lift, lampu penerangan umum baik didalam maupun diluar gedung kebersihan umum, fasilitas lain yang digunakan untuk umum.
 - Listrik dan Air dalam ruang kios tidak termasuk dalam biaya *Service Charge*, Pihak Kedua wajib membayar tersendiri atas biaya pemakaian Listrik dan Air dari total tagihan setiap bulannya kepada Pihak Pertama atau Unit Pengelola yang ditunjuk, sesuai dengan daya meteran alat pencatat lainnya yang telah terpasang.
- b. *Sinking Fund* adalah biaya yang dicadangkan dan harus dibayar oleh Pihak Kedua bersama dengan penghuni lainnya yang akan digunakan untuk pembiayaan, perbaikan, pengecatan, baik di dalam maupun di luar gedung, pembaharuan sertifikat, serta untuk perbaikan – perbaikan besar dan untuk pengganti pada alat dan fasilitas yang dipakai. Besar biaya *Sinking Fund* akan ditinjau setiap tahun oleh Pihak Pertama dan akan disesuaikan dengan kenaikan tingkat inflasi.

- c. Biaya – biaya yang harus dibayar sebelum ditandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu :
- Biaya Akta Jual Beli dan Jasa PPAT
 - Biaya balik nama Sertifikat atas Satuan Rumah Susun Bukan Hunian.
 - Biaya perolehan hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
 - Biaya atau pungutan – pungutan dan pajak – pajak yang ditentukan dikemudian hari oleh pemerintah yang menjadi kewajiban Pihak Kedua.
 - Biaya APHT (Akta Pengikatan Hak Tanggungan).
 - Biaya Pajak Pertambahan Nilai (PPN).
 - Biaya Pajak Penghasilan (PPH) pembeli.
3. Biaya – biaya sebagaimana yang terurai pada ayat 1 huruf a sampai dengan huruf c di atas harus dibayar oleh Pihak Kedua terhitung sejak dilakukan serah terima *Stand/Kios* dari Pihak Pertama.
4. Besar masing – masing biaya sebagaimana terurai pada ayat 1 huruf a sampai dengan huruf c di atas dan keterangan mengenai biaya tersebut dirincikan lebih lanjut dalam perjanjian ini.
5. Setiap keterlambatan pembayaran biaya – biaya sebagaimana pada ayat 1 huruf a sampai dengan huruf c diatas akan dikenakan denda kteterlambatan sebesar Rp. 1‰ (satu permil) untuk setiap hari keterlambatan yang terhitung sejak tanggal jatuh tempo tagihan tesebut, apabila setelah 3 (kali) kali surat peringatan Pihak Kedua tetap tidak melunasi tunggakan dan denda – dendanya, maka Pihak Pertama berhak memutuskan semua aliran listrik, air, dan lain – lain ke *Stand/Kios* Pihak Kedua sampai dengan dilunasinya seluruh tunggakan tersebut.

Pasal 4

PEMBANGUNAN GEDUNG DAN PENYERAHAN KIOS

1. Pihak Pertama berjanji dan mengikat diri untuk menyelesaikan pembangunan gedung **Blok A Makassar Mall** tersebut selambat – lambatnya dalam jangka 12 (dua belas) bulan di tambah *finishing* selama 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal perjanjian ini ditandatangani, kecuali terjadi keadaan ***Force Majeure***.
2. Penyerahan kios akan dilakukan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua selambat – lambatnya 3 (Tiga) bulan terhitung dari waktu penyelesaian pembangunan gedung dan *finishing* sebagaimana dimaksudkan ayat 1 di atas dan hanya akan dilakukan Pihak Pertama bilamana tidak terjadi keadaan ***Force Majeure*** dan Pihak Kedua memenuhi peraturan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian ini dan/atau telah menandatangani peraturan/ketentuan mengenai **Satuan Rumah Susun Bukan Hunia**

tersebut ternyata telah selesai sebelum batas waktu yang telah ditetapkan di atas, maka serah terima kios wajib dilakukan dalam jangka 7 (tujuh) hari terhitung mulai tanggal surat pemberitahuan secara tertulis dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua.

3. Apabila Pihak Pertama tidak dapat menyerahkan kios pada tanggal yang telah ditetapkan dalam ayat 2 di atas, maka Pihak Pertama mengikat diri untuk membayar denda keterlambatan penyerahan setiap satu unit kios sebesar **Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupiah)** per bulan dan hanya maksimal 3 (tiga) bulan denda tersebut akan dibayar pada saat penyerahan Kios dengan ketentuan kewajiban – kewajibannya seperti tercantum dalam perjanjian ini dan tidak membatalkan perjanjian ini sebagai pengecualian dari ketentuan di atas, apabila keterlambatan tersebut berkenaan dengan pemasangan instalasi listrik PLN, maka Pihak Pertama tidak dikenakan denda atau sanksi apapun.
4. Apabila Pihak Pertama telah menentukan jadwal penyerahan kios, akan tetapi Pihak Kedua tidak memenuhi jadwal penyerahan yang telah ditetapkan oleh Pihak Pertama, maka Pihak Kedua dikenakan denda sebesar 1‰ (satu permil) perhari dihitung dari besarnya harga pengikatan dan denda tersebut harus dibayar dengan seketiga sekaligus.

Selanjutnya bila Pihak Kedua lalai dan tidak memenuhi jadwal penyerahan kios yang telah ditentukan tersebut dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal surat pemberitahuan dari Pihak Pertama, kelalaian tersebut telah terjadi dan terbukti dengan lewatnya waktu saja sehingga tidak diperlukan adanya surat peringatan dari juru sita atau surat lain yang serupa maka :

- a. Demi hukum, Pihak Kedua harus dianggap telah menerima dengan baik atas penyerahan kios tersebut.
 - b. Pihak Kedua bertanggung jawab sepenuhnya atas segala resiko dan konsekuensi hukum terhadap kios tersebut, termasuk untuk menanggung segala biaya/ongkos yang berkaitan dengan kios yang dimaksud antara lain biaya *Service Charge*, *Sinking Fund*, biaya pemakaian listrik, dan fasilitas lain yang terdapat dalam kios tersebut, pembayaran pajak – pajak dan segala pengeluaran yang berkaitan dengan kios tersebut.
 - c. Pihak Kedua wajib memenuhi seluruh ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian ini, termasuk untuk membayar dan melunasi seluruh beban – beban sehubungan dengan keterlambatan serah terima tersebut, berikut denda yang dikenakan dan berlaku untuk kelalaian membuka kios sebagaimana diatur dalam perjanjian ini.
5. Penyerahan kios dibuktikan dengan penandatanganan suatu Berita Acara Serah Terima dalam bentuk yang akan disiapkan oleh Pihak Pertama,

kecuali jika Pihak Kedua melakukan kelalaian dalam memenuhi jadwal serah terima sebagaimana yang diatur dalam perjanjian ini. Dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal ditandatangani Berita Acara Serah Terima, Pihak Kedua wajib menyampaikan atau melaporkan secara tertulis kepada Pihak Pertama atas kekurangan yang terdapat pada kios yang diterimanya tersebut. kekurangan tersebut wajib dilakukan perbaikan oleh Pihak Pertama dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterimanya pemberitahuan tertulis dari Pihak Kedua. Kerusakan atas bangunan kios setelah lewatnya masa pemeliharaan menjadi resiko Pihak Kedua sebelumnya.

PASAL 5 **MASA PENGGUNAAN, PEMAKAIAN**

1. Masa penggunaan dan/atau pemakaian kios atas **Satuan Rumah Susun Bukan Hunian** yang akan dipakai oleh Pihak Kedua adalah berakhir sampai dengan 21 Februari 2036.
2. Apabila masa penggunaan dan/atau pemakaian atas kios/**Satuan Rumah Susun Bukan Hunian** tersebut telah berakhir sebagaimana dimaksud di atas, maka penggunaan dan/atau pemakaian atas bangunan/**Satuan Rumah Susun Bukan Hunian**, demi hukum beralih kepada pemegang hak atas tanah (**Pemerintah Kota Makassar**) yang mana untuk penyerahannya wajib dilakukan oleh Pihak Pertama sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Surat Perjanjian Kerjasama yang dibuat antara Pihak Pertama dengan Pemerintah Kota Makassar dan dengan ketentuan bahwa ini juga berlaku dan mengikat Pihak Ketiga dan pihak – pihak lainnya.
3. Dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB) atas kios/**Satuan Rumah Susun Bukan Hunian** tersebut, Pihak Kedua wajib menyerahkan kembali kios tersebut kepada Pihak Pertama dalam keadaan kosong dan terawat baik.
4. Apabila setelah 14 (empat belas) hari Pihak Kedua belum juga mengosongkan ruangan kios tersebut, maka Pihak Kedua dinyatakan lalai. Atas kelalaian tersebut Pihak Kedua dikenakan denda sebesar Rp.1‰ (satu permil) per hari dihitung dari besarnya harga pengikatan dan denda tersebut dibayar seketika dan sekaligus.

PASAL 6
HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIAHK BERKENAAN
DENGAN PENGGUNAAN KIOS

1. HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

1.1 HAK PIHAK PERTAMA :

- a. Pihak Pertama berhak dan berwenang penuh dengan untuk mengelola, memimpin, menetapkan kebijakan yang pada pokoknya melakukan segala tindakan pengurusan sebagaimana diatur dalam perjanjian berikut perubahan – perubahan dan penambahan – penambahannya.
- b. Pihak Pertama berhak menerima seluruh pembayaran yang dilakukan oleh Pihak Kedua baik berupa pembayaran harga jual beli maupun biaya lain sebagaimana diatur dalam perjanjian dan tata tertib.
- c. Pihak Pertama/Badan Pengelola berhak masuk dan memeriksa *Stand/Kios* untuk melakukan perbaikan – perbaikan apabila diperlukan demi kenyamanan Pihak Kedua itu sendiri.

1.2 KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA :

- a. Pihak Pertama wajib mengelola dan memelihara dengan baik dan benar dengan mengacu pada ketentuan – ketentuan sebagaimana diatur dalam perjanjian ini berikut penambahan dan perubahan – perubahannya.
- b. Pihak Pertama wajib menyerahkan yang menjadi objek pengikatan jual beli dalam Pasal 1 ayat 1 perjanjian ini.
- c. Pihak Pertama wajib menjaga kebersihan baik di dalam maupun di luar gedung atau area sekitar.
- d. Pihak Pertama wajib menjaga keamanan untuk kenyamanan Pihak Kedua dalam berdagang.
- e. Pihak Pertama wajib menyediakan sarana prasarana yang dibutuhkan oleh Pihak Kedua maupun yang dibutuhkan untuk kepentingan/hak bersama termasuk tidak terbatas kebutuhan terhadap air dan listrik.

2. HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

2.1 HAK PIHAK KEDUA :

- a. Pihak Kedua berhak menerima penyerahan *Stand/Kios* dari Pihak Pertama dalam waktu sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian ini.
- b. Pihak Kedua berhak berdagang dan/atau melakukan kegiatan usaha dengan aman dan nyaman.
- c. Pihak Kedua berhak mendapatkan, menggunakan dan menikmati sarana dan prasarana yang disediakan oleh Pihak Pertama.

2.2 KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

- a. Pihak Kedua wajib dan tunduk pada ketentuan dan peraturan atas Satuan Rumah Susun Bukan Hunian yang dijalankan oleh Pihak Pertama atau Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Pihak Pertama.
- b. Pihak Kedua wajib membuka *Stand/Kios* pada jam – jam pelayanan yang telah ditetapkan dalam Tata Tertib serta peraturan yang dibuat Badan Pengelola.
- c. Pihak Kedua wajib turut menjaga kebersihan, keamanan, dan turut menjaga kenyamanan pengunjung dalam berbelanja.
- d. Pihak Kedua wajib mengizinkan Pihak Pertama/Badan Pengelola untuk masuk *Stand/Kios* untuk melakukan perbaikan – perbaikan apabila diperlukan.
- e. Pihak Kedua wajib memperbaiki sendiri kerusakan – kerusakan di dalam *Stand/Kios* dalam waktu selambat – lambatnya 3 (tiga) hari sejak terjadinya kerusakan tersebut.
- f. Pihak Kedua wajib membuka usaha di kios sesuai dengan peruntukannya untuk mengisi barang dagangannya sesuai dengan jenis usaha yang sudah ditentukan paling lambat dalam waktu 60 (enam puluh) hari sejak penyerahan kios.
- g. Apabila dalam jangka waktu tersebut di atas Pihak Kedua belum juga membuka usaha sebagaimana yang dimaksud di atas maka Pihak Kedua setuju dikenakan denda secara bertingkat sesuai dengan perincian sebagai berikut :

1. Denda sebesar **Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupiah)** per kios diberlakukan untuk bulan pertama terhitung sejak batas akhir mulai membuka kios.
 2. Denda sebesar **Rp.15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah)** per kios diberlakukan untuk bulan kedua terhitung sejak batas akhir mulai membuka kios.
 3. Denda sebesar **Rp.25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah)** per kios diberlakukan untuk bulan ketiga terhitung sejak batas akhir mulai membuka kios.
 - Pembayaran denda dibayar dengan seketika dan sekaligus lunas kepada Pihak Pertama.
 - Denda tersebut berlaku untuk kios yang telah pernah dibuka sebelumnya yang mana perhitungannya berdasarkan pada lamanya kios yang bersangkutan tutup
- h. Pihak Kedua wajib untuk mengasuransikan kios serta barang – barangnya sendiri yang terdapat dalam ruangan kios. Apabila terjadi kebakaran atas bangunan, maka Pihak Pertama tidak bertanggungjawab atas kios serta barang – barang milik Pihak Kedua.

Selanjutnya apabila Pihak Kedua belum/tidak juga membuka usahanya dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak terhitung batas akhir mulai membuka kios, baik secara berturut – turut maupun tidak berturut – turut sehingga tidak perlukan adanya surat peringatan dari juru sita atau surat lain yang serupa dan atas kelalaian tersebut Pihak Kedua dengan pernyataan tegasnyanya sekarang menyetujui dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Pertama mengatur kios tersebut, Pihak Kedua melepaskan haknya untuk menuntut dan memberi kuasa kepada Pihak Pertama untuk mengatur dan mengelola kios tersebut.

Kerusakan dan/atau kehilangan atas barang dan perlengkapan Pihak Kedua tersebut adalah tanggung jawab Pihak Kedua sepenuhnya.

Selanjutnya Pihak Pertama berhak untuk menjual dan/atau menyewakan kios tersebut kepada pihak lain. Adapun uang hasil penjualan akan diberikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sebesar harga pengikatan pada perjanjian ini, sedangkan apabila disewakan, maka uang hasil sewanya akan diberikan kepada Pihak Kedua setelah dipotong jasa dan administrasi sebesar 10% (sepuluh persen).

Pihak Kedua tidak berhak untuk mengajukan tuntutan dan/atau gugatan berupa apapun terhadap Pihak Pertama, baik mengenai pengembalian uang kembali dan pengosongan kios tersebut.

Adapun mengenai segala ketentuan yang akan timbul sehubungan dengan pengambilalihan kios tersebut adalah :

1. Pihak Kedua wajib mematuhi dan tunduk kepada ketentuan – ketentuan dalam perjanjian ini.
2. Pihak Pertama sebagai penghuni sementara dan pengelola sementara.
3. Terhitung sejak terima kios sebagaimana yang diatur dalam perjanjian ini, maka :
 - a. Pihak Pembeli diwajibkan untuk membayar ongkos – ongkos, pajak – pajak pengeluaran – pengeluaran lainnya sehubungan dengan penggunaan/pemakaian kios.
 - b. Biaya pemakaian listrik dan air dari kios yang bersangkutan.
 - c. *Service Charge* yang besar serta cara pembayarannya akan ditetapkan kemudian oleh Badan Pengelola, terhitung berdasarkan luas yang tercantum dalam perjanjian ini, dan wajib dibayar setiap bulannya berikut dengan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang timbul, Badan Pengelola juga berhak sewaktu – waktu untuk merubah besar *Service Charge* sesuai dengan perkembangan harga barang dan jasa.
4. Khusus untuk Area Parkiran, *Exhibition Hall* (ruang pameran) yang terdapat di dalam bangunan **Blok A Makassar Mall**, *Poll Sign* (tiang/tempat reklame), dan *Sign Billboard* yang termasuk sebagai fasilitas umum adalah dimiliki, dikuasai, dan dikelola oleh Pihak Pertama/Badan Pengelola yang ditunjuk Pihak Pertama/Badan Pengelola, sewaktu – waktu dapat merubah tanpa persetujuan apapun dari Pihak Kedua.

Selanjutnya Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menyetujui bahwa Pihak Pertama mempunyai hak dan wewenang sepenuhnya untuk mengelola dan memanfaatkan Area Parkiran, *Exhibition Hall* (ruang pameran), *Poll Sign* (tiang/tempat reklame), dan *Sign Billboard* tersebut dan arena itu Pihak Pertama (dengan tidak mengurangi dari pihak berwajib/berwenang) berhak dan berwenang sepenuhnya untuk mengelola menentukan tarif, mencetak kertas parkir guna memungut uang parkir untuk segala jenis kendaraan (mobil maupun sepeda motor) milik Pihak Kedua maupun kendaraan milik pengunjung yang akan datang ke **Blok A Makassar Mall**, dan berhak untuk mengadakan kerjasama dengan pihak lain mengambil dan memiliki segala manfaat finansial daripadanya.

Pihak Kedua dengan ini menyatakan melepaskan hak – hak untuk turut mengambil bagian dan/atau menuntut pembagian hasil keuntungan atas pengelolaan dan pemanfaatan yang dilakukan oleh Pihak Pertama sebagaimana tersebut di atas.

PASAL 7 PENGOSONGAN KIOS

1. Apabila terjadi pembatalan perjanjian ini disebabkan oleh apapun setelah menandatangani berita acara serah terima, maka Pihak Kedua wajib dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak diminta secara tertulis oleh Pihak Pertama/Badan Pengelola yang ditunjuk maka Pihak Kedua mengosongkan dan menyerahkan kios tersebut bersama kunci – kunci kepada Pihak Pertama dalam keadaan baik dan layak dihuni dan lengkap sebagaimana saat kios diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua.
2. Apabila Pihak Kedua belum mengosongkan dan menyerahkan kios menurut kondisi dan dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian kepada Pihak Pertama, maka segala keterlambatan tersebut Pihak Kedua dikenakan denda Rp. 1‰ (satu permil) dari harga pengikatan untuk setiap hari keterlambatan pengosongan tersebut.
3. Tanpa mengurangi apa yang disebutkan di dalam Pasal 5 ayat 3 dan Pasal 7 ayat 2 di atas tentang denda keterlambatan pengosongan, maka Pihak Kedua sekarang ini juga dan untuk nanti pada waktunya yaitu dalam melalaikan kewajibannya untuk menyerahkan kembali kios tersebut dalam keadaan kosong berikut kunci – kunci selengkapnyanya dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak diminta secara tertulis oleh Pihak Pertama sebagaimana tersebut di atas, dengan ini Pihak Kedua memberi kuasa, dengan substitusi kepada Pihak Pertama/Badan Pengelola untuk :
 - a. Mengeluarkan Pihak Kedua dan/atau orang lain yang menepati kios tersebut.
 - b. Mengeluarkan semua barang yang terdapat di dalam kios tersebut, baik kepunyaan Pihak Kedua maupun kepunyaan orang lain.
 - c. Jika perlu menghubungi bantuan Pihak yang berwajib/kepolisian untuk melaksanakan ketentuan sub (a) dan (b) tersebut.
 - d. Menjalankan segala tindakan yang perlu dan berguna agar dapat menerima kembali kios tersebut dalam keadaan kosong berikut kunci – kunci perlengkapannya.
4. Semua biaya yang timbul sehubungan dengan hal – hal tersebut di atas menjadi tanggungan Pihak Kedua.
5. Pihak Kedua dengan ini sekarang dan untuk di kemudian hari, melepaskan semua dan setiap haknya (sepanjang hak – hak tersebut masih dimiliki) untuk mengajukan tuntutan – tuntutan/gugatan – gugatan berupa apapun juga terhadap Pihak Pertama baik mengenai pengosongan kios maupun pemindahan barang – barang milik Pihak Kedua, maupun mengenai segala akibat yang timbul sehubungan dengan pemindahan barang – barang serta pengambilan dan pengosongan Ruang Kios.

PASAL 8

FORCE MAJEURE

1. Yang dimaksud dengan *Force Majeure* dalam perjanjian ini ialah peristiwa yang terjadi yang dapat mempengaruhi jalannya pekerjaan atau pengelolaan yang di mana keadaan tersebut berada di luar kemampuan Pihak Pertama untuk mencegahnya antara lain : kerusuhan/huru – hara, blokade masyarakat, demonstrasi secara terus – menerus, *epidemic*, kebakaran, banjir, hujan secara terus – menerus, *lock out*, ledakan, pemogokan massal, perang, sabotase, resesi global, perubahan Peraturan Perundang – Undangan, perubahan kebijakan pemerintah dan peristiwa lain apapun di luar kekuasaan Pihak Pertama, yang menyebabkan Pihak Pertama tidak dapat melaksanakan dan/atau menyelesaikan pekerjaan atau setelah bangunan selesai dan tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
2. Apabila *Force Majeure* terjadi yang mengakibatkan Pihak Pertama tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya atau setelah bangunan selesai tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya, maka kedua belah pihak setuju untuk membatalkan perjanjian ini tanpa adanya tuntutan ganti rugi apapun dari salah satu pihak terhadap pihak lainnya.
3. Semua peristiwa seperti tersebut dalam Pasal ini akan diberitahukan secara tertulis kepada Pihak Kedua selambat – lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah kejadian tersebut.

PASAL 9

PENGALIHAN HAK PAKAI

1. Segala ketentuan yang diatur dalam perjanjian ini mengikat kedua belah pihak bilamana di kemudian hari diperlukan aturan tambahan akan dibuat perubahan dalam bentuk Addendum perjanjian berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.
2. Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau bubar tetapi mengikat (para) ahli waris. Dalam hal Pembeli meninggal sebelum ditandatanganinya akta jual beli, maka dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari sejak ditandatanganinya Pengikatan Jual Beli ini, Pihak ahli waris dari Pihak Kedua menurut Undang – Undang wajib memberikan keterangan waris yang sah kepada Pihak Pertama yang menunjukkan sebagai ahli waris dari Pihak Kedua dan pernyataan tertulis dari semua ahli waris yang menyatakan bahwa mereka menyetujui untuk menggantikan hak tersebut di atas dan seluruh biaya yang mungkin timbul berkenaan dengan pengalihan hak tersebut di atas menjadi beban dan dipikul oleh ahli waris atau pengganti hak Pihak Kedua.

3. Bilamana kewajiban Pihak Kedua tidak dilaksanakan dalam waktu yang ditentukan di atas, hal ini cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja tanpa diperlukan terburu terburu tertulis dari Pihak Pertama berupa surat peringatan atau surat peringatan dari juru sita, maka Pihak Pertama dapat membatalkan perjanjian ini sesuai dengan ketentuan.
4. Pihak Kedua menyetujui bahwa apabila diperlukan, maka Pihak Pertama dapat melakukan perubahan, menambah, dan penyempurnaan dalam bentuk/*design* serta penggunaan dari seluruh atau sebagian bangunan **Blok A Makassar Mall**. Neon *Box* nama toko akan dibuat Pihak Pertama secara seragam untuk keseluruhan kios, di mana biaya pembuatan dan pemasangan menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua.
5. Pihak Pertama hanya mengakui Pihak Kedua sebagai pihak dalam perjanjian ini dan tidak mengakui pihak lain yang mengaku sebagai yang turut berhak atas pembelian kios dalam perjanjian ini, meskipun hal tersebut diakui oleh Pihak Kedua.
6. Sepanjang tidak diatur dalam Akta Jual Beli dan peraturan yang ditetapkan oleh Badan Pengelola, maka segala sesuatu yang diatur dalam perjanjian ini tetap berlaku dan mengikat para pihak.
7. Semua lampiran pada perjanjian ini dan segala perubahannya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini.
8. Pihak Kedua menyatakan bersedia mematuhi dan tunduk pada segala peraturan atau ketentuan beserta syarat – syarat yang telah ditetapkan oleh Pihak Pertama dan Badan Pengelola mengenai **Satuan Rumah Susun Bukan Hunian**.
9. Semua pemberitahuan yang berhubungan dengan perjanjian ini dan atau ruang kios ke alamat masing – masing pihak, wajib dikirim dengan surat tercatat, dengan resi tanda terima yang selengkap, kepada dan di alamat pihak – pihak yang bersangkutan.
10. Tata tertib adalah ketentuan – ketentuan yang wajib dipatuhi/ditaati oleh setiap pemakai dan/atau penghuni **Satuan Rumah Susun Bukan Hunian New Makassar Mall**.
11. Segala perselisihan yang timbul sehubungan dengan perjanjian ini akan diselesaikan oleh kedua belah pihak dengan jalan musyawarah dan mufakat.
12. Segala perselisihan yang mungkin timbul di antara kedua belah pihak, yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah akan diserahkan penyelesaiannya kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas Satu Makassar.

Demikian perjanjian ini dibuat dalam 2 (dua) rangkap yang masing – masing bermaterai cukup dan berlaku sebagai asli serta mempunyai kekuatan hukum yang sama, serta ditandatangani oleh wakil – wakil sah kedua belah pihak pada hari dan tanggal sebagaimana yang disebutkan pada bagian awal perjanjian dan masing – masing pihak mendapatkan 1 (satu) rangkap.

PIHAK PERTAMA/PENJUAL
PT. MELATI TUNGGAL INTIRAYA

PIHAK KEDUA
PEMBELI



BE NIDIKTUS L.BAWOTONG
Direktur Utama

IR.H.ILHAM RASYID, M.Si.

Sumber : PT. Melati Tunggal Inti Raya selaku Pihak Pertama/Pelaku Usaha.

Berdasarkan Perjanjian Jual Beli (PJB) di atas yang mengikat antara para pihak yaitu PT. Melati Tunggal Inti Raya yang diwakili oleh Bapak Benidiktus L. Bawotong selaku Pihak Pertama dengan H. Ilham Rasyid selaku Pihak Kedua. Perjanjian tersebut mulai mengikat kedua belah pihak setelah ditandatanganinya pada hari Rabu tanggal 26 Juli 2017 yang memiliki Nomor 00494/MTIR-PPJB/LD-BS-B/VII/2017 dengan bentuk Akta di Bawah Tangan.

Para pihak terlebih dahulu menerangkan, bahwa Pihak Pertama pada saat perjanjian ditandatangani tahun 2017 sedang membangun pusat perbelanjaan yang dikenal dengan *New Makassar Mall* yang berlokasi di jalan KH. Ramli, KH. Wahid Hasyim, Cokroaminoto, dan jalan Agus Salim terdiri dari bangunan berupa kios dan disebut Satuan Rumah Susun Bukan Hunian dibangun di atas Hak Guna Bangunan (HGB) No.20251 tanggal 31 Mei 2013 yang akan

diterbitkan di atas Hak Pengelola Lahan (HPL) No. 01 tanggal 06 Februari 1992, Kelurahan Pattunuang/Ende milik Pemerintah Kota Makassar sesuai dengan perjanjian No. 044/511/SP/HK tanggal 26 Juli 1991 beserta addendumnya dan Pihak Kedua telah menyetujui untuk membeli kios tersebut sesuai dengan syarat dan ketentuan dalam perjanjian, akan tetapi penandatanganan Akta Jual Beli atas kios belum dapat dilakukan dikarenakan kios tersebut belum selesai dibangun, maka para pihak sepakat mengadakan Perjanjian Jual Beli menurut syarat – syarat dan ketentuan yang terdiri dari 10 (sepuluh) Pasal dengan berbagai substansi dalam perjanjian tersebut.

Pada Pasal 1 Pengikatan Jual Beli, Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk menjual dan membeli 4 (empat) kios yang terletak di Blok A Makassar *Mall* pada lantai dasar dan *basement* dengan nomor unit DD.22, DD.23, BC.8, dan BC.3a yang diperuntukkan penjualan pakaian.

Pada Pasal 2 Harga Pengikatan dan Pembayaranannya, Pihak Pertama menetapkan harga pengikatan kios yang disepakati sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) harga tersebut belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Biaya Asuransi, APHT (Akta Pengikatan Hak Tanggungan), Biaya Akta Pengikatan jual beli, serta pajak – pajak, dan biaya – biaya lainnya. Harga kios tersebut dilakukan pembayaran dengan *In House* (angsuran) oleh Pihak Kedua selama 24 (dua puluh empat) bulan dimulai pada tanggal 19 Mei 2017 sampai dengan 19 Mei 2019 dengan pembayarannya setiap bulan sebesar Rp62.500.000,00 (enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) menggunakan

Bilyet Giro BNI sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Apabila BG tidak dapat dicairkan/dana kosong, maka Pihak Kedua akan dikenakan denda sebesar 5% (lima persen) dari harga pengikatan sejak tanggal jatuh tempo. Jika terjadi salah satu sebab yang disebutkan di bawah ini, maka para pihak setuju untuk membatalkan perjanjian dan Pihak Kedua menyatakan haknya dan tidak melakukan bantahan dan/atau penuntutan atau gugatan dalam bentuk apapun kepada Pihak Pertama adalah sebagai berikut :

1. Pihak Kedua lalai dan/atau tidak melakukan pembayaran pada tanggal yang ditetapkan selambat – lambatanya 15 (lima belas) hari setelah *Down Payment* (DP).
2. Pihak Kedua lalai dan/atau tidak melakukan pembayaran selama 2 (dua) kali berturut – turut.
3. Pihak kedua lalai dan/atau tidak melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Notaris selambat – lambatanya 14 (empat belas) hari setelah diberitahukan oleh Pihak Pertama.
4. Pihak Kedua tidak ingin melanjutkan perjanjian.

Pada Pasal 3 Biaya – Biaya Lain, selain harga kios yang telah ditetapkan Pihak Kedua juga mengikatkan dirinya terhadap pembayaran yang lain seperti Biaya Pelayanan (*service charge*) yang terdiri atas biaya listrik untuk AC, air, pungutan, retribusi dari pemerintah setempat, *excalator*, *lift*, lampu, kebersihan dan keamanan. Selain *Service Charge* adapun *Sinking Fund* yaitu biaya yang dicadangkan dan harus dibayar Pihak Kedua seperti pembiayaan, perbaikan, pengecatan, pembaharuan sertifikat, pengganti pada alat fasilitas yang dipakai

dan besaran biaya ditentukan oleh Pihak Pertama sesuai dengan kenaikan tingkat inflasi. Apabila Pihak Kedua lalai dan/atau tidak membayar biaya tersebut, maka akan dikenakan denda sebesar 1‰ (satu permil) atau 0,1 % (nol koma satu persen) setiap harinya sejak jatuh tempo dan Pihak Pertama berhak memutus semua fasilitas yang diberikan setelah 3 (tiga) kali diberikan surat peringatan.

Pada Pasal 4 Pembangunan Gedung Dan Penyerahan Kios, Pihak Pertama akan menyelesaikan pembangunan gedung selambat – lambatnya 12 (dua belas) bulan dan *finishing* 3 (tiga) bulan kecuali *Force Majeure*, sedangkan penyerahan kios dilakukan 3 (tiga) bulan setelah pembangunan selesai dan serah terima kios wajib dilakukan 7 (tujuh) hari terhitung mulai tanggal surat pemberitahuan secara tertulis dari Pihak Pertama dan Kedua. Apabila Pihak Pertama tidak dapat menyerahkan kios setelah tanggal yang ditetapkan, maka akan dikenakan denda keterlambatan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulan dan maksimal 3 (tiga) bulan kepada Pihak Kedua dan apabila Pihak Kedua yang tidak bisa memenuhi jadwal yang telah ditentukan oleh Pihak Pertama, maka akan dikenakan denda sebesar 1‰ (satu permil) atau 0,1 % (nol koma satu persen) per hari dihitung dari besarnya harga pengikatan.

Pada Pasal 5 Masa Penggunaan Pemakaian, masa penggunaan dan/atau pemakaian kios oleh Pihak Kedua berakhir sampai dengan 21 Februari 2036 dan setelah pemakaian kios berakhir maka akan beralih kepada pemegang hak atas tanah yaitu Pemerintah Kota Makassar. Pihak Kedua wajib menyerahkan kios kepada Pihak Pertama dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sebelum

berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB), apabila setelah 14 (empat belas) hari Pihak Kedua juga belum mengosongkan kios tersebut, maka akan dikenakan denda sebesar 1‰ (satu permil) atau 0,1 % (nol koma satu persen) per hari dihitung dari besarnya harga pengikatan.

Pada Pasal 6 Hak dan Kewajiban Para Pihak Berkenaan Dengan Penggunaan Kios, hak Pihak Pertama berhak dan berwenang mengelola memimpin, dan menetapkan kebijakan terkait segala pengurusan sebagaimana diatur dalam perjanjian berikut perubahan dan penambahannya, berhak menerima seluruh pembayaran, berhak masuk dan memeriksa kios untuk melakukan perbaikan – perbaikan demi kenyamanan Pihak Kedua. Kewajiban Pihak Pertama wajib mengelola dan memelihara dengan baik dan benar, wajib menyerahkan kios, wajib menjaga kebersihan baik di dalam maupun di luar gedung, wajib menjaga keamanan dan kenyamanan, wajib menyediakan sarana – prasarana yang dibutuhkan oleh Pihak Kedua. Sedangkan Hak Pihak Kedua yaitu berhak menerima penyerahan kios, berhak berdagang dan/atau melakukan kegiatan usaha dengan aman dan nyaman, berhak mendapatkan, menggunakan, dan menikmati sarana – prasarana yang disediakan oleh Pihak Pertama. Kewajiban Pihak Kedua wajib dan tunduk pada ketentuan dan peraturan, wajib membuka kios pada jam pelayanan yang telah ditetapkan, wajib turut menjaga kebersihan, keamanan, dan kenyamanan, wajib mengizinkan Pihak Pertama/Badan Pengelola untuk masuk memeriksa kios untuk melakukan perbaikan – perbaikan apabila diperlukan, wajib memperbaiki sendiri kerusakan di dalam kios selambat – lambatnya 3 (tiga) hari sejak

terjadinya kerusakan tersebut, wajib mengasuransikan kios serta barang – barangnya, apabila terjadi kebakaran atas bangunan Pihak Pertama tidak bertanggung jawab, wajib membuka usaha di kios sesuai dengan peruntukannya paling lambat 60 (enam puluh) hari sejak penyerahan kios, apabila tidak membuka usaha dalam waktu tersebut, maka Pihak Kedua akan setuju dikenakan denda secara bertingkat sesuai dengan perincian sebagai berikut :

1. Denda sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per kios diberlakukan untuk bulan pertama sejak batas akhir mulai membuka kios.
2. Denda sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) per kios diberlakukan untuk bulan kedua sejak batas akhir mulai membuka kios.
3. Denda sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) per kios diberlakukan untuk bulan ketiga sejak batas akhir mulai membuka kios.

Denda tersebut berlaku untuk kios yang telah/pernah dibuka sebelumnya, yang mana perhitungannya berdasarkan pada lamanya kios yang bersangkutan tutup. Selanjutnya apabila Pihak Kedua tidak membuka Kios dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak terhitung batas akhir mulai membuka kios, baik berturut – turut atau tidak, sehingga tidak diperlukan adanya surat peringatan dari juru sita atau surat lain yang serupa dan atas kelalaian tersebut Pihak Kedua dengan pernyataan tegasnya menyetujui memberi kuasa kepada Pihak Pertama mengatur dan mengelola kios dan melepaskan haknya untuk menutup. Kerusakan dan/atau kehilangan atas barang dan perlengkapan Pihak Kedua adalah tanggung jawab Pihak Kedua sepenuhnya. Pihak Pertama berhak

menjual dan/atau menyewakan kios tersebut kepada pihak lain, adapun uang hasil penjualan akan diberikan Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sebesar harga pengikatan pada perjanjian ini dan penyewaan kios yang dilakukan Pihak Pertama kepada pihak lain uang hasil sewa akan diberikan kepada Pihak Kedua setelah dipotong 10% (sepuluh persen). Pihak kedua tidak berhak mengajukan tuntutan dan/atau gugatan berupa apapun terhadap Pihak Pertama, baik mengenai pengembalian uang kembali dan pengosongan kios tersebut.

Pada Pasal 7 Pengosongan Kios, apabila terjadi pembatalan perjanjian disebabkan oleh apapun setelah menandatangani Berita Acara Serah Terima, maka Pihak Kedua wajib dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak diminta secara tertulis Pihak Kedua wajib mengosongkan dan menyerahkan kios tersebut bersama kunci dalam keadaan baik dan layak dihuni. Apabila Pihak Kedua belum mengosongkan kios dalam jangka waktu yang ditetapkan, maka Pihak Kedua dikenakan denda 1‰ (satu permil) atau 0,1 % (nol koma satu persen) dari harga pengikatan. Pihak Kedua wajib mengosongkan kios sejak diminta secara tertulis oleh Pihak Pertama, dengan Pihak Kedua member kuasa dengan substitusi kepada Pihak Pertama untuk :

1. Mengeluarkan Pihak Kedua dan/atau orang lain yang menempati kios.
2. Mengeluarkan semua barang yang terdapat di dalam kios tersebut.
3. Jika perlu menghubungi bantuan pihak yang berwajib/kepolisian untuk mengeluarkan Pihak Kedua beserta barang – barangnya.

4. Menjalankan segala tindakan yang perlu dan berguna agar dapat menerima kembali kios tersebut dalam keadaan kosong berikut kunci perlengkapannya.

Semua biaya yang timbul sehubungan dengan hal – hal tersebut di atas menjadi tanggung jawab Pihak Kedua. Sekarang dan untuk kemudian hari Pihak Kedua telah melepaskan semua dan setiap haknya untuk mengajukan tuntutan/gugatan berupa apapun juga terhadap Pihak Pertama baik mengenai pengosongan kios maupun pemindahan barang milik Pihak kedua.

Pada Pasal 8 *Force Majeure*, peristiwa kerusakan, huru – hara, blokade masyarakat, demonstrasi secara terus menerus, *epidemic*, kebakaran, banjir, hujan secara terus – menerus, *lock out*, ledakan, pemogokan massal, perang, sabotase, resesi global, perubahan peraturan perundang – undangan, perubahan kebijakan pemerintah dan peristiwa lain apapun di luar kekuasaan Pihak Pertama yang menyebabkan tidak dapat melaksanakan pekerjaan atau setelah bangunan selesai dan tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Apabila *force majeure* mengakibatkan Pihak Pertama tidak bisa menyelesaikan pekerjaannya atau setelah bangunan selesai tidak dapat berfungsi, maka kedua belah pihak setuju untuk membatalkan perjanjian ini tanpa adanya tuntutan ganti rugi apapun dari salah satu pihak yang akan diberitahukan secara tertulis kepada Pihak Kedua selambat – lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah kejadian tersebut.

Pada Pasal 9 Pengalihan Hak Pakai, Pihak Kedua tidak berhak mengalihkan hak pakai atas kios baik sebagian maupun seluruhnya tanpa

persetujuan tertulis kepada Pihak Pertama. Pengalihan hak pakai atas kios yang belum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan pejabat yang berwenang, hanya dapat dilakukan Pihak Kedua setelah melunasi harga pengikatan dan dikenakan biaya administrasi sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) per kios dan ditambah PPN (bilamana ada) kecuali pengalihan tersebut kepada anak, istri/suami, orang tua, atau saudara kandung.

Pada Pasal 10 Ketentuan Lain, segala ketentuan yang diatur dalam perjanjian ini mengikat kedua belah pihak dan akan dibuat perubahan dalam bentuk addendum di kemudian hari apabila diperlukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Perjanjian tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau bubar tetapi mengikat ahli waris, apabila Pihak Kedua meninggal sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli, maka dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari sejak ditandatanganinya Pengikatan Jual Beli, ahli waris dari Pihak Kedua menurut undang – undang wajib memberikan keterangan waris yang sah kepada Pihak Pertama yang menunjukkan sebagai ahli waris dan menyetujui untuk menggantikan hak tersebut. Apabila kewajiban Pihak Kedua tidak dilaksanakan dalam jangka waktu yang ditentukan, hal tersebut cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja tanpa diperlukan teguran tertulis dari Pihak Pertama berupa surat peringatan atau surat peringatan dari juru sita, maka Pihak Pertama dapat membatalkan perjanjian ini sesuai dengan ketentuan. Pihak Pertama hanya mengakui Pihak Kedua sebagai pihak dalam perjanjian ini, sepanjang tidak diatur dalam Akta Jual Beli dan peraturan yang ditetapkan oleh Badan Pengelola, maka segala sesuatu masih berlaku dan

mengikat para pihak. Segala perselisihan yang timbul sehubungan dengan perjanjian ini akan diselesaikan oleh kedua belah pihak dengan jalan musyawarah dan mufakat, apabila tidak dapat diselesaikan secara musyawarah akan diserahkan penyelesaiannya kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas Satu Makassar.

4.1.2 Bentuk Perjanjian Jual Beli Konsumen Kedua

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan terdapat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Konsumen Kedua dalam hal ini yaitu Bapak H. Alimuddin selaku Pihak Kedua dengan PT. Melati Tunggal Inti Raya selaku Pihak Pertama (Pelaku Usaha), adapun bentuk perjanjiannya sebagai berikut :

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 00565/MTIR-PPJB/LD-A/II/2019

Pada hari ini Rabu, tanggal Tiga Belas, bulan Februari, tahun Dua Ribu Sembilan Belas (13-02-2019), kami yang bertanda tangan di bawah ini :

I. Nama : BENIDIKTUS L. BAWOTONG
 Jabatan : Direktur Utama
 Perusahaan : PT. Melati Tunggal Inti Raya
 Alamat : Jl. Agus Salim No. 31 Makassar

Dalam hal ini bertindak dalam jabatan tersebut di atas, sah mewakili direksi dari dan atas nama Perseroan Terbatas PT. Melatitunggal Intiraya, yang berkedudukan di Makassar, dalam perjanjian ini selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA** selaku **PENJUAL**.

II. Nama : H. ALIMUDDIN
 Pekerjaan : Wiraswasta
 Alamat : Jl. Sabutung Baru V No.7
 Nomor KTP : 7371082111590003

Bertempat tinggal di Makassar, dalam perjanjian ini selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA** selaku **Pembeli**.

Para pihak sebagaimana yang disebut dia atas menerangkan lebih dahulu :

- Bahwa Pihak dalam hal ini PT. Melati Tunggal Intiraya saat ini telah membangun pusat Perbelanjaan yang dikenal dengan Pasar Sentral Makassar (**BLOK A MAKASSAR MALL**) yang berlokasi di jalan KH. Ramli, KH. Wahid Hasyim, jalan Cokroaminoto, jalan Agus Salim, terdiri dari bangunan berupa kios disebut “**Satuan Rumah Susun Bukan Hunian**” dibangun di atas Hak Guna Bangunan (HGB) No. 20251 tanggal 31 Mei 2013 yang akan diterbitkan di atas Hak Pengelola Lahan (HPL) No. 01 tanggal 06 Februari 1992, kelurahan Pattunuang/Ende milik Pemerintah Kota Makassar sesuai dengan Perjanjian **No.044/511/SP/HK** tanggal 26 juli 1991 beserta Addendumnya.
- Bahwa Pihak Pertama hendak menjual **Satuan Rumah Susun Bukan Hunian (“KIOS”)** tersebut kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua dengan ini menyetujui untuk membeli kios tersebut sesuai dengan syarat – syarat dan ketentuan – ketentuan dalam perjanjian ini.
- Oleh karena kios tersebut belum selesai dibangun, sehingga penandatanganan **Akta Jual Beli** atas kios belum dapat dilakukan, maka para pihak dengan ini sepakat untuk mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (**PERJANJIAN**) menurut syarat – syarat dan ketentuan – ketentuan sebagai berikut :

PASAL 1 PENGIKATAN JUAL BELI

1. Pihak Pertama bersedia mengikatkan diri untuk menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua bersedia mengikatkan diri untuk membeli 2 (Dua) Unit Kios / **Satuan Rumah Susun Bukan Hunian** dari Pihak Pertama yang terletak di **Blok A Makassar Mall** :

Lantai : Dasar
No. Unit Kios : **DD.22, DD.23**
Luas Area : **Blok DD.22 Ukuran Luas (2.00 x 1.50) m²= 3.00 m²**
Blok DD.23 Ukuran Luas (2.00 x 1.50) m²= 3.00 m²

Luasan tersebut adalah luasan kotor (*Gross*) yakni pengukurannya dihitung dari Ass. Dinding.

Spesifikasi

- Lantai keramik
- Dinding *Gypsum Board*
- Pintu *Rolling Door*

2. Lokasi bangunan berupa kios yang disebut dengan “**Satuan Rumah Susun Bukan Hunian**” disetujui oleh Pihak Kedua dan kondisi unit yang akan

diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sesuai dengan jumlah unit kios yang menjadi objek pengikatan Pasal 1 ayat 1 di atas.

3. Apabila terdapat perbedaan luas kios yang jumlahnya kurang atau lebih dari 5% (Lima Persen) dari apa yang diperjanjikan di atas, maka para pihak berkewajiban untuk menerima ukuran kios tersebut tanpa meminta ganti rugi apapun.
4. Pemecahan sertifikat **Satuan Rumah Susun Bukan Hunian** akan dilakukan oleh Pihak Pertama dan menjadi kewenangan Badan Pertanahan Kota Makassar, sehingga nantinya jika terjadi keterlambatan atau kegagalan penerbitan sertifikat, maka hal tersebut di luar kemampuan dan tanggung jawab dari Pihak Pertama dan oleh karena itu Pihak Kedua melepaskan hak untuk melakukan penuntutan dalam bentuk apapun juga kepada Pihak Pertama.
5. Pihak Kedua dengan ini menyetujui sepenuhnya dan mengikatkan diri untuk menggunakan kios tersebut khusus usaha yang telah ditetapkan oleh Pihak Pertama dengan ketentuan sebagai berikut :

Blok DD.22 Ukuran Luas $2.00 \times 1.50 \text{ m}^2 = 3.00 \text{ m}^2$

Blok DD.23 Ukuran Luas $2.00 \times 1.50 \text{ m}^2 = 3.00 \text{ m}^2$ diperuntukkan penjualan “Pakaian Jadi”

Selanjutnya Pihak Kedua menyetujui Pihak Pertama berhak sepenuhnya untuk sewaktu – waktu bilamana diperlukan untuk merubah jenis usaha yang telah ada, sebagaimana yang dimaksud pada ayat 5 dalam pasal ini dan Pihak Kedua menyetujui bahwa penentuan dan penggunaan untuk blok – blok lainnya merupakan hak dan wewenangnya sepenuhnya dari Pihak Pertama dan sewaktu – waktu dapat diubah yaitu :

- a. Apabila terdapat perbedaan nomor kios yang tercantum dalam Surat Pesanan dengan nomor kios yang tercantum dalam Pasal 1 ayat ini, sepanjang tidak merubah letak/posisi kios, maka **Pihak Pertama dan Pihak Kedua** sepakat untuk menggunakan nomor kios yang tercantum di dalam ayat 1 pasal ini dan Kedua belah pihak sepakat bahwa perbedaan nomor kios tersebut merupakan hal yang wajar yang diselesaikan dengan cara musyawarah dan perjanjian ini tidak menjadi batal/berakhir.
- b. Untuk keperluan Penulisan didalam **Akta Jual Beli**, para pihak sepakat untuk mencantumkan letak lantai dan nomor kios sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat dengan penambahan kata – kata tempat yang dikenal dengan **“Blok A Makassar Mall”** (sesuai letak dan nomor kios dalam Pasal 1 ayat 1 perjanjian ini).

6. Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan mengikatkan diri untuk tunduk dan taat pada ketentuan – ketentuan yang tercantum dalam **Peraturan** mengenai **Satuan Rumah Susun Bukan Hunian** yang dikelola oleh Pihak Pertama dan/atau Pihak lainnya yang ditunjuk oleh Pihak Pertama selaku Badan Pengelola.

Apabila Pihak Kedua tidak bersedia menandatangani peraturan/ ketentuan mengenai **Satuan Rumah Susun Bukan Hunian** dan lampiran – lampirannya, sudah meliputi ketentuan/peraturan mengenai **Satuan Rumah Susun Bukan Hunian** dan secara hukum berlaku dan mengikat para pihak.

Pasal 2

HARGA PEMBELIAN DAN CARA PEMBAYARAN

1. Pihak Kedua menyatakan setuju dan mengikatkan diri untuk membayar harga pengikatan jual beli atas **Satuan Rumah Susun Bukan Hunian** (selanjutnya disebut “**Harga Pengikatan**”) yang ditetapkan oleh Pihak Pertama sebesar **Rp.1.100.000.000,- (Satu Milyar Seratus Juta Rupiah)**. Harga pengikatan tersebut dinyatakan lunas sebesar **Rp.1.050.000.000,- (Satu Milyar Lima Puluh Juta Rupiah)** pada tanggal Sebelas, bulan Februari, tahun Dua Ribu Sembilan Belas (11-02-2019), yang ditransfer oleh Pihak Kedua melalui Bank Mandiri dan sisa pembayaran sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) akan dibayarkan setelah sebulan setelah pembayaran tahap pertama, tepatnya tanggal Sebelas, bulan Februari, tahun Dua Ribu Sembilan Belas (11-02-2019). Jika Pihak Pertama tidak dapat mengosongkan dan menyerahkan kios tersebut kepada PIHAK KEDUA, maka sisa pembayaran oleh PIHAK PERTAMA menyatakan hangus. Harga pengikatan tersebut diatas belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Biaya Asuransi, APHT (Akta Pengikatan Hak Tanggungan), PHH pembeli, Biaya Akta Pengikatan Jual Beli, serta pajak – pajak, serta pajak – pajak, dan biaya – biaya lainnya.
2. Bilamana Pihak Kedua telah membayar uang sesuai dengan ketentuan ayat 1 dalam Pasal ini, maka Pihak Kedua telah sepakat dan setuju untuk tidak menarik seluruh atau sebagian jumlah uang yang telah dibayar.

Pasal 3

BIAYA – BIAYA LAIN

1. Selain harga Kios dan pajak – pajak seperti telah disebutkan di atas, yang harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama berdasarkan ketentuan dalam perjanjian ini, adalah sebagai berikut :

- a. Biaya pelayanan (*Service Charge*) adalah biaya yang dikenakan pada Pihak Kedua bersama dengan penerima hak lainnya yang akan digunakan untuk pengelolaan, pengoperasian dan pemeliharaan alat serta fasilitas bersama sebagaimana diuraikan dalam perjanjian ini dan apabila terdapat kenaikan harga listrik, air, maka dengan ini Pihak Kedua setuju apabila Pihak Pertama menyesuaikan dan menaikkan biaya pelayanan (*Service Charge*) tersebut.
 - b. *Sinking Fund* adalah biaya yang dicadangkan dan harus dibayar oleh Pihak Kedua bersama dengan penghuni lainnya yang akan digunakan untuk pembiayaan gedung, perbaikan, pengecutan, baik di dalam maupun di luar gedung, serta untuk perbaikan – perbaikan besar dan untuk penggantian pada alat fasilitas yang dipakai dan besaran biaya *Sinking Fund* akan ditinjau setiap tahun oleh Pihak Pertama dan akan disesuaikan dengan kenaikan tingkat inflasi.
2. Setiap pembayaran keterlambatan biaya listrik dan air sebagaimana pada ayat 1 huruf a sampai dengan huruf c di atas akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1‰ (satu permil) untuk setiap hari keterlambatan yang dihitung sejak tanggal jatuh tempo tagihan tersebut, apabila setelah 3 (Tiga) kali surat peringatan Pihak Kedua tetap tidak melunasi tunggakan dan denda – dendanya, maka Pihak Pertama berhak memutuskan semua aliran listrik, air, dan lain – lain ke *Stand/Kios* Pihak Kedua sampai dengan dilunasinya seluruh tunggakan tersebut.

Pasal 4

PEMBANGUNAN GEDUNG DAN PENYERAHAN KIOS

1. Pihak Kedua berjanji dan mengikat diri untuk menyelesaikan pembangunan gedung **Blok A Makassar Mall** tersebut selambat – lambatnya dalam jangka 12 (dua belas) bulan ditambah *finishing* selama 3 (tiga) bulan dihitung sejak tanggal perjanjian ini ditandatangani, kecuali terjadi keadaan ***Force Majeure***.
2. Penyerahan kios akan dilakukan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua selambat – lambatnya 3 (tiga) bulan dihitung dari waktu penyelesaian pembangunan gedung dan *finishing* sebagaimana dimaksud ayat 1 diatas, dan Pihak kedua telah menandatangani peraturan/ketentuan mengenai **Satuan Rumah Susun Bukan Hunian** tersebut, dan apabila kios selesai sebelum batas waktu yang telah ditetapkan di atas, namun Pihak Kedua telah menyelesaikan seluruh kewajibannya, maka serah terima kios dianggap telah dilakukan
3. Apabila Pihak Pertama telah menyerahkan kios pada Pihak Kedua, namun terjadi keterlambatan pemasangan kabel instalasi listrik oleh Pihak PLN, maka para Pihak Kedua akan bermusyawarah untuk mencari jalan keluar yang terbaik.

4. Selanjutnya bila Pihak Kedua tidak mematuhi jadwal penyerahan kios yang telah ditentukan tersebut dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal surat pemberitahuan dari Pihak Pertama, maka kelalaian tersebut dianggap telah terjadi dan dengan dibuktikan lewatnya waktu saja, sehingga tidak diperlukan adanya surat peringatan dari juru sita atau surat lain yang serupa maka :
 - a. Demi hukum, Pihak Kedua harus dianggap telah menerima dengan baik atas penyerahan kios tersebut.
 - b. Pihak Kedua bertanggung jawab sepenuhnya atas segala resiko dan konsekuensi hukum terhadap kios tersebut, termasuk untuk menanggung segala biaya/ongkos yang berkaitan dengan kios yang dimaksud antara lain biaya *Service Charge*, *Sinking Fund*, biaya pemakaian listrik, dan fasilitas lain yang terdapat dalam kios tersebut, pembayaran pajak – pajak dan segala pengeluaran yang berkaitan dengan kios tersebut.
 - c. Pihak Kedua wajib memenuhi seluruh ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian ini, termasuk untuk membayar dan melunasi seluruh beban – beban sehubungan dengan keterlambatan serah terima tersebut, berikut denda yang dikenakan dan berlaku untuk kelalaian membuka kios sebagaimana diatur dalam perjanjian ini.
4. Setelah penyerahan kios dilakukan yang dibuktikan dengan penandatanganan suatu Berita Acara Serah Terima dalam bentuk yang akan di siapkan oleh Pihak Pertama, kecuali jika Pihak Kedua melakukan kelalaian dalam memenuhi jadwal serah terima sebagaimana yang diatur dalam perjanjian ini, maka dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kelender sejak tanggal ditandatangani Berita Acara Serah Terima, Pihak Kedua wajib menyampaikan atau melaporkan secara tertulis kepada Pihak Pertama atas kekurangan yang terdapat pada kios yang di terimanya tersebut, kekurangan tersebut wajib dilakukan perbaikan oleh Pihak Pertama dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kelender sejak diterimanya pemberitahuan tertulis dari Pihak Kedua. Kerusakan atas bangunan kios setelah lewatnya masa pemeliharaan menjadi resiko Pihak Kedua sepenuhnya.

Pasal 5 **MASA PENGGUNAAN, PEMAKAIAN**

1. Masa penggunaan dan/atau pemakaian kios diatas **Satuan Rumah Susun Bukan Hunian** yang akan dipakai oleh Pihak Kedua terhitung dari saat penyerahan kios dan berakhir sampai pada tahun 2036 dan statusnya adalah Hak Guna Bangunan (HGB) dengan No. Induk No. 20251.

2. Apabila masa penggunaan dan/atau pemakaian atas kios/**Satuan Rumah Susun Bukan Hunian** tersebut telah berakhir sebagaimana dimaksud di atas, maka penggunaan dan/atau pemakaian atas bangunan/**Satuan Rumah Susun Bukan Hunian**, demi hukum beralih kepada pemegang hak atas tanah (**Pemerintah Kota Makassar**) yang mana untuk penyerahannya wajib dilakukan oleh Pihak Pertama sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Surat Perjanjian Kerjasama yang dibuat antara Pihak Pertama dengan Pemerintah Kota Makassar dan dengan ketentuan bahwa ini juga berlaku dan mengikat Pihak Ketiga dan pihak – pihak lainnya.
3. Dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB) atas kios **Satuan Rumah Susun Bukan Hunian** tersebut, Pihak Kedua wajib menyerahkan kembali kios yang dikuasainya kepada Pihak Pertama dalam keadaan kosong dan terawat baik.
4. Apabila setelah lewat dari 14 (empat belas) hari Pihak Kedua belum melakukan proses administrasi tersebut maka Pihak Kedua dinyatakan lalai, atas kelalaian tersebut Pihak Kedua dikenakan denda sebesar 1‰ (Satu Permil) per hari dihitung dari besarnya harga pengikatan dan denda tersebut harus dibayar seketika dan sekaligus.

Pasal 6

HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK BERKENAAN DENGAN PENGGUNAAN KIOS

1. HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

1.1 HAK PIHAK PERTAMA :

- a. Pihak Pertama berhak dan berwenang penuh untuk mengelola, memimpin, menetapkan kebijakan yang pada pokoknya melakukan segala tindakan pengurusan sebagaimana diatur dalam perjanjian berikut perubahan – perubahan dan penambahan – penambahannya.
- b. Pihak Pertama berhak menerima seluruh pembayaran yang dilakukan oleh Pihak Kedua baik berupa pembayaran harga jual beli maupun biaya – biaya lain sebagaimana diatur dalam perjanjian dan tata tertib.
- c. Pihak Pertama/pengelola berhak masuk dan memeriksa *Stand/Kios* untuk melakukan perbaikan – perbaikan apabila diperlukan demi kenyamanan Pihak Kedua.

1.2 KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

- a. Pihak Pertama wajib mengelola dan memelihara dengan baik dan benar dengan mengacu pada ketentuan – ketentuan sebagaimana diatur dalam perjanjian ini berikut penambahan dan perubahan – perubahannya.
- b. Pihak Pertama wajib menyerahkan yang menjadi objek pengikatan jual beli dalam Pasal 1 ayat 1 perjanjian ini.
- c. Pihak Pertama wajib menjaga kebersihan baik di dalam maupun di luar gedung atau area sekitar.
- d. Pihak Pertama wajib menjaga keamanan untuk kenyamanan Pihak Kedua dalam berdagang.
- e. Pihak Pertama wajib menyediakan sarana prasarana yang dibutuhkan oleh Pihak Kedua maupun yang dibutuhkan untuk kepentingan/hak bersama termasuk tidak terbatas kebutuhan terhadap air dan listrik.

2. HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

2.1 HAK PIHAK KEDUA

- a. Pihak Kedua berhak menerima penyerahan *Stand/Kios* dari Pihak Pertama dalam waktu sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian ini.
- b. Pihak Kedua berhak berdagang dan/atau melakukan kegiatan usaha dengan aman dan nyaman.
- c. Pihak Kedua berhak mendapatkan, menggunakan dan menikmati fasilitas – fasilitas yang disediakan oleh Pihak Pertama.

2.2 KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

- a. Pihak Kedua wajib dan tunduk pada ketentuan dan peraturan atas Satuan Rumah Susun Bukan Hunian yang dijalankan oleh Pihak Pertama atau Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Pihak Pertama.
- b. Pihak Kedua wajib membuka *Stand/Kios* pada jam – jam pelayanan yang telah ditetapkan dalam Tata Tertib serta peraturan yang dibuat Pihak Pertama.
- c. Pihak Kedua wajib turut menjaga kebersihan, keamanan, dan turut menjaga kenyamanan pengunjung dalam berbelanja.

- d. Pihak Kedua wajib mengizinkan Pihak Pertama/Badan Pengelola untuk memeriksa *Stand/Kios* untuk melakukan perbaikan – perbaikan apabila diperlukan kios yang sifat kerusakannya besar, misalnya tembok yang retak diakibatkan oleh rusaknya bangunan utama, atau kerusakan instalasi listrik atau kerusakan fasilitas gedung, dan batas waktu komplain kerusakan adalah 3 bulan setelah digunakannya kios, dan setelah lewat 3 bulan maka kerusakan menjadi tanggung jawab.
- e. Pihak Kedua wajib memperbaiki sendiri kerusakan – kerusakan didalam *Stand/Kios* yang diakibatkan karena kesalahannya dalam dekorasi.
- f. Pihak Kedua wajib membuka usaha di kios sesuai dengan peruntukannya dan mengisi barang dagangannya sesuai dengan jenis usaha yang sudah ditentukan paling lambat waktu 60 (enam puluh) hari sejak diterimanya kunci kios.
- g. Apabila dalam jangka waktu tersebut di atas Pihak Kedua belum juga membuka usaha sebagaimana yang dimaksud di atas dan telah diberitahukan secara patut, maka Pihak Kedua akan tetap dikenakan denda dengan membayar *service charge* walaupun kios belum digunakan atau dipakai.
- h. Pihak Kedua berhak untuk mengasuransikan barang – barangnya sendiri yang terdapat dalam ruangan kios, dan apabila terjadi kebakaran atas bangunan, maka Pihak Pertama tidak bertanggung jawab atas barang – barang milik Pihak Kedua.
- i. Apabila Pihak Kedua belum/tidak juga membuka usahanya dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak dihitung batas akhir mulai membuka kios, mau secara berturut – turut maupun tidak berturut – turut, maka kelalaian tersebut telah terjadi dan terbukti dengan lewatnya waktu, sehingga tidak diperlukan adanya surat peringatan dari juru sita atau surat lain yang serupa dan atas kelalaian tersebut Pihak Kedua telah menyetujui dan mengusahakan kepada Pihak Pertama untuk mengatur kios tersebut.
- j. Selanjutnya Pihak Pertama berhak untuk menjual dan/atau menyewakan kios tersebut kepada pihak lain, dan hasil penjualan akan diberikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua setelah dipotong jasa dan administrasi sebesar 10% (Sepuluh Persen), dan untuk hal tersebut para pihak mengenyampingkan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara.

- k. *Service Charge* yang besar serta cara pembayarannya akan di tetapkan kemudian oleh Badan Pengelola, terhitung berdasarkan luas kios dan wajib dibayar setiap bulannya berikut dengan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang timbul, dan Badan Pengelola juga berhak sewaktu – waktu untuk merubah besar *Service Charge* sesuai dengan perkembangan.
- l. Khusus untuk Area Parkir, *Exhibition Hall* (ruang pameran) yang terdapat di dalam bangunan **Blok A Makassar Mall**, *Poll Sign* (Tiang/tempat reklame dan *Sign Billboard* yang termasuk sebagai fasilitas umum adalah dimiliki, dikuasai dan dikelola oleh Pihak Pertama/Badan Pengelola yang ditunjuk dan Pihak Pertama/Badan Pengelola.
- m. Pihak Kedua menyetujui bahwa Pihak Pertama mempunyai hak dan wewenang sepenuhnya untuk mengelola dan memanfaatkan Area Perparkiran, *Exhibition Hall* (ruang pameran), *Poll Sign* (tiang /tempat reklame) dan *Sign Billboard* tersebut dan karena itu Pihak Pertama (dengan tidak mengurangi dari pihak berwajib/berwenang) berhak dan berwenang sepenuhnya untuk mengelola menentukan tarif, mencetak kertas parkir guna memungut uang parkir untuk segala jenis kendaraan (mobil maupun sepeda motor) milik Pihak Kedua maupun kendaraan milik pengunjung yang akan datang ke **Blok A Makassar Mall**, dan berhak untuk mengadakan kerjasama dengan pihak lain, serta mengambil dan memiliki segala manfaat financial daripadanya dan Pihak Kedua dengan ini menyatakan melepaskan hak – hak untuk turut mengambil bagian dan/atau menuntut pembagian hasil keuntungan atas pengelolaan dan pemanfaatan yang dilakukan oleh Pihak Pertama sebagaimana tersebut diatas.
- n. Apabila Pihak Kedua akan menyewakan kiosnya, maka harus melaporkan pada Pihak Pertama dan/atau Badan Pengelola yang ditunjuk untuk dibuatkan keterangan untuk keperluan penagihan pembayaran *service charge*, dll termasuk pengosongan kios apabila terjadi hal – hal yang tidak diinginkan.

Pasal 7 **PENGOSONGAN KIOS**

1. Apabila terjadi pembatalan perjanjian, yang alasannya telah disebutkan pada pasal 3 dan pasal 5 yang disebabkan karena tindakan Pihak Kedua, maka Pihak Kedua wajib mengosongkan dan mengembalikan kios pada Pihak Pertama dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender, diminta atau tidak diminta dan hanya diberikan waktu selama 7 (tujuh) hari kalender.

2. Apabila Pihak kedua belum mengosongkan dan menyerahkan kios dalam waktu yang ditentukan tersebut, maka untuk segala keterlambatan tersebut Pihak Kedua dikenakan denda Rp. 1% (Satu Permil) dari harga pembelian.
3. Apabila Pihak Kedua dalam waktu 7 (tujuh) hari tersebut belum juga mengeluarkan barangnya dan tidak menyerahkan kiosnya, maka secara otomatis Pihak Kedua dianggap telah memberi kuasa kepada Pihak Pertama/Badan Pengelola untuk :
 - a. Mengeluarkan Pihak Kedua dan/atau orang lain yang menepati kios tersebut.
 - b. Mengeluarkan semua barang yang terdapat di dalam kios tersebut, baik kepunyaan Pihak Kedua maupun kepunyaan orang lain
 - c. Jika perlu menghubungi bantuan Pihak yang berwajib/kepolisian untuk melaksanakan ketentuan sub (a) dan (b) tersebut.
 - d. Menjalankan segala tindakan yang perlu dan berguna agar dapat menerima kembali kios tersebut dalam keadaan kosong berikut kunci – kunci perlengkapannya.
4. Semua biaya yang timbul sehubungan dengan hal – hal tersebut di atas menjadi tanggungan Pihak Kedua dan Pihak Kedua tidak akan melakukan penuntutan kepada Pihak Pertama, apabila kesalahan disebabkan oleh Pihak Kedua.

PASAL 8 **FORCE MAJEURE**

1. Yang dimaksud dengan *Force Majeure* dalam perjanjian ini ialah peristiwa yang terjadi yang dapat mempengaruhi jalannya pekerjaan atau pengelolaan yang di mana keadaan tersebut berada di luar kemampuan Pihak Pertama untuk mencegahnya antara lain : kerusakan/huru – hara, blokade masyarakat, demonstrasi secara terus – menerus, *epidemic*, kebakaran, banjir, hujan secara terus – menerus, *lock out*, ledakan, pemogokan massal, perang, sabotase, resesi global, perubahan Peraturan Perundang – Undangan, perubahan kebijakan pemerintah dan peristiwa lain apapun di luar kekuasaan Pihak Pertama, yang menyebabkan Pihak Pertama tidak dapat melaksanakan dan/atau menyelesaikan pekerjaan atau setelah bangunan selesai dan tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
2. Apabila *Force Majeure* terjadi yang mengakibatkan Pihak Pertama tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya atau setelah bangunan selesai tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya, maka kedua belah pihak setuju untuk membatalkan perjanjian ini tanpa adanya tuntutan ganti rugi apapun dari salah satu pihak terhadap pihak lainnya.

3. Semua peristiwa seperti tersebut dalam Pasal ini akan diberitahukan secara tertulis kepada Pihak Kedua selambat – lambatnnya 30 (tiga puluh) hari setelah kejadian tersebut.

Pasal 9
PENGALIHAN HAK

1. Pihak Kedua tidak berhak mengalihkan hak atas kios, baik sebagian maupun seluruhnya tanpa persetujuan tertulis Pihak Pertama atau Badan pengelola yang ditunjuk oleh Pihak Pertama, maka segala konsekuensi biaya yang timbul menjadi tanggung jawab pihak pembeli.
2. Pengalihan hak atas kios yang belum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan pejabat yang berwenang, hanya dapat dilakukan setelah Pihak Kedua melunasi seluruh harga pembelian dan dikenakan biaya administrasi sebesar Rp.2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) per kios ditambah Pajak Pertambahan Nilai (PPN) (bilamana ada) kecuali bilamana pengalihan tersebut kepada anak, istri/suami, orang tua, atau saudara kandung.
3. Apabila terjadi pengoperan hak pihak lain tanpa sepengetahuan Pihak Pertama, maka akan dikenakan denda dan pengoperan hak akan dibuatkan kembali sesuai dengan format Pihak Pertama dan biaya administrasi menjadi tanggung jawab pembeli.

Pasal 10
KETENTUAN – KETENTUAN LAIN

1. Segala ketentuan yang diatur dalam perjanjian ini mengikat kedua belah pihak dan bilamana di kemudian hari diperlukan aturan tambahan akan dibuat perubahan dalam bentuk addendum berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.
2. Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia tetapi mengikat (para) ahli waris, dan diwajibkan bagi Pihak Kedua untuk segera melaporkan apabila terjadi kematian pada pemegang sertifikat.
3. Dalam hal Pihak Kedua meninggal sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli, maka para ahli waris dari Pihak Kedua wajib memberikan surat keterangan waris yang sah kepada Pihak Pertama, dan surat pernyataan tertulis dari semua ahli waris yang menyatakan bahwa mereka menyetujui untuk menggantikan hak orang tuanya dan seluruh biaya yang timbul berkenaan dengan pengalihan hak tersebut diatas menjadi beban ahli waris.

4. Apabila ahli waris tidak setuju untuk melanjutkan perjanjian ini, maka Pihak Pertama akan mengambil kembali kios dan semua barang – barang yang ada di dalam kios menjadi milik ahli waris.
5. Pihak Pertama mengakui Pihak Kedua sebagai pihak dalam perjanjian ini dan pihak lain sebagai pemegang hak apabila telah dibuktikan adanya pengoperan hak pada pihak lain dan untuk keperluan tersebut harus dilaporkan pada Pihak Pertama.
6. Semua lampiran pada perjanjian ini dan segala perubahannya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini.
7. Pihak kedua menyatakan bersedia mematuhi dan tunduk pada segala peraturan atau ketentuan beserta syarat – syarat yang telah ditetapkan Pihak Pertama dan Badan Pengelola mengenai **Satuan Rumah Susun Bukan Hunian**.
8. Semua pemberitahuan yang berhubungan dengan Perjanjian ini atau ruang kios ke alamat masing – masing pihak, wajib dikirim dengan surat tercatat, dengan resi tanda terima yang selayaknya, kepada dan di alamat pihak – pihak yang bersangkutan.
9. Segala perselisihan yang timbul sehubungan dengan Perjanjian ini akan diselesaikan oleh kedua belah pihak dengan jalan musyawarah dan mufakat, dan apabila tidak tercapai, maka para pihak memilih domisili hukum di kantor Pengadilan Negeri Makassar.

Demikian perjanjian ini dibuat dalam 2 (Dua) rangkap yang masing – masing bermaterai cukup dan berlaku sebagai asli serta mempunyai kekuatan hukum yang sama, serta ditandatangani oleh wakil – wakil sah kedua belah pihak pada hari dan tanggal sebagaimana yang disebutkan pada bagian awal perjanjian dan masing – masing pihak mendapatkan 1 (Satu) rangkap.

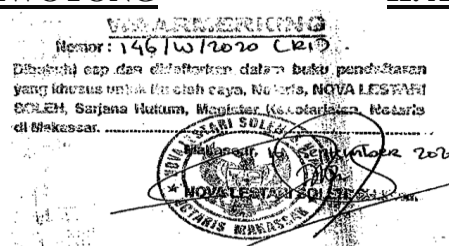
PIHAK PERTAMA/PENJUAL
PT. Melatitunggal Intiraya

PIHAK KEDUA
PEMBELI



BENEDIKTUS. L. BAWOTONG
Direktur Utama

H. ALIMUDDIN



Sumber : Bapak H. Alimuddin selaku Konsumen Kedua

Berdasarkan Perjanjian Jual Beli (PJB) di atas yang mengikat antara para pihak yaitu PT. Melati Tunggal Inti Raya yang diwakili oleh Bapak Benidiktus L. Bawotong selaku Pihak Pertama dengan H. Alimuddin selaku Pihak Kedua. Perjanjian tersebut mulai mengikat kedua belah pihak setelah ditandatanganinya perjanjian tersebut pada hari Rabu tanggal 13 Februari 2019 yang memiliki Nomor 00565/MTIR-PPJB/LD-A/II/2019 dengan bentuk perjanjian akta di bawah tangan dan telah diregistrasi di buku khusus yang disebut Buku Pendaftaran Surat di Bawah Tangan oleh Notaris Bapak Nova Lestari Soleh dengan Nomor : 146/10/2020 (RI) pada tanggal 16 September 2020.

Para pihak terlebih dahulu menerangkan, bahwa Pihak Pertama sedang membangun pusat perbelanjaan yang dikenal dengan *New Makassar Mall* yang berlokasi di jalan KH. Ramli, KH. Wahid Hasyim, Cokroaminoto, dan jalan Agus Salim terdiri dari bangunan berupa kios dan disebut Satuan Rumah Susun Bukan Hunian dibangun di atas Hak Guna Bangunan (HGB) No.20251 tanggal 31 Mei 2013 yang akan diterbitkan di atas Hak Pengelola Lahan (HPL) No. 01 tanggal 06 Februari 1992, Kelurahan Pattunuang/Ende milik Pemerintah Kota Makassar sesuai dengan perjanjian No. 044/511/SP/HK tanggal 26 Juli 1991 beserta addendumnya dan Pihak Kedua telah menyetujui untuk membeli kios tersebut sesuai dengan syarat dan ketentuan dalam perjanjian, akan tetapi penandatanganan Akta Jual Beli atas kios belum dapat dilakukan dikarenakan kios tersebut belum selesai dibangun, maka para pihak sepakat mengadakan

Perjanjian Jual Beli menurut syarat – syarat dan ketentuan yang terdiri dari 10 (sepuluh) Pasal dengan berbagai substansi dalam perjanjian tersebut.

Pada Pasal 1 Pengikatan Jual Beli, Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk menjual dan membeli 2 (dua) kios yang terletak di Makassar *Mall* pada lantai dasar dengan nomor unit DD.22 dan DD.23 yang diperuntukkan penjualan pakaian jadi.

Pada Pasal 2 Harga Pembelian Dan Cara Pembayaran, Pihak Pertama menetapkan harga pengikatan kios yang disepakati sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah), kemudian yang telah dibayar sebesar Rp1.050.000.000,00 (satu milyar lima puluh juta rupiah) pada tanggal 11 Februari 2019 yang ditransfer oleh Pihak Kedua melalui Bank Mandiri dan sisa pembayaran sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan sebulan setelah pembayaran tahap pertama, tepatnya pada tanggal 11 Maret 2019, jika Pihak Pertama tidak dapat mengsongkan dan menyerahkan kios tersebut kepada Pihak Kedua, maka sisa pembayaran dinyatakan hangus. Harga tersebut belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Biaya Asuransi, APHT (Akta Pengikatan Hak Tanggunan), Biaya Akta Pengikatan jual beli, serta pajak – pajak, dan biaya – biaya lainnya. Pihak Kedua telah sepakat dan setuju tidak menarik seluruh atau sebagian jumlah uang yang telah dibayar.

Pada Pasal 3 Biaya – Biaya Lain, selain harga kios yang telah ditetapkan Pihak Kedua juga mengikatkan dirinya terhadap pembayaran yang lain seperti Biaya Pelayanan (*service charge*) yang terdiri atas biaya listrik untuk AC, air,

pungutan, retribusi dari pemerintah setempat, *escalator*, *lift*, lampu, kebersihan dan keamanan. Selain *Service Charge* adapun *Sinking Fund* yaitu biaya yang dicadangkan dan harus dibayar Pihak Kedua seperti pembiayaan, perbaikan, pengecatan, pembaharuan sertifikat, pengganti pada alat fasilitas yang dipakai dan besaran biaya ditentukan oleh Pihak Pertama sesuai dengan kenaikan tingkat inflasi. Apabila Pihak Kedua lalai dan/atau tidak membayar biaya tersebut, maka akan dikenakan denda sebesar 1‰ (satu permil) atau 0,1 % (nol koma satu persen) setiap harinya sejak jatuh tempo dan Pihak Pertama berhak memutus semua fasilitas yang diberikan setelah 3 (tiga) kali diberikan surat peringatan.

Pada Pasal 4 Pembangunan Gedung Dan Penyerahan Kios, Pihak Pertama akan menyelesaikan pembangunan gedung selambat – lambatnya 12 (dua belas) bulan dan *finishing* 3 (tiga) bulan kecuali *Force Majeure*, sedangkan penyerahan kios dilakukan 3 (tiga) bulan setelah pembangunan selesai.

Pada Pasal 5 Masa Penggunaan Pemakaian, masa penggunaan dan/atau pemakaian kios oleh Pihak Kedua berakhir sampai dengan tahun 2036 dan setelah pemakaian kios berakhir maka akan beralih kepada pemegang hak atas tanah yaitu Pemerintah Kota Makassar. Pihak Kedua wajib menyerahkan kios kepada Pihak Pertama dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB), apabila setelah 14 (empat belas) hari Pihak Kedua juga belum mengosongkan kios tersebut, maka akan dikenakan denda sebesar 1‰ (satu permil) atau 0,1 % (nol koma satu persen) per hari dihitung dari besarnya harga pengikatan.

Pada Pasal 6 Hak dan Kewajiban Para Pihak Berkenaan Dengan Penggunaan Kios, hak Pihak Pertama berhak dan berwenang mengelola memimpin, dan menetapkan kebijakan terkait segala pengurusan sebagaimana diatur dalam perjanjian berikut perubahan dan penambahannya, berhak menerima seluruh pembayaran, berhak masuk dan memeriksa kios untuk melakukan perbaikan – perbaikan demi kenyamanan Pihak Kedua. Kewajiban Pihak Pertama wajib mengelola dan memelihara dengan baik dan benar, wajib menyerahkan kios, wajib menjaga kebersihan baik di dalam maupun di luar gedung, wajib menjaga keamanan dan kenyamanan, wajib menyediakan sarana – prasarana yang dibutuhkan oleh Pihak Kedua. Sedangkan Hak Pihak Kedua yaitu berhak menerima penyerahan kios, berhak berdagang dan/atau melakukan kegiatan usaha dengan aman dan nyaman, berhak mendapatkan, menggunakan, dan menikmati sarana – prasarana yang disediakan oleh Pihak Pertama. Kewajiban Pihak Kedua wajib dan tunduk pada ketentuan dan peraturan, wajib membuka kios pada jam pelayanan yang telah ditetapkan, wajib turut menjaga kebersihan, keamanan, dan kenyamanan, wajib mengizinkan Pihak Pertama/Badan Pengelola untuk masuk memeriksa kios untuk melakukan perbaikan dan batas komplain dalam waktu 3 (tiga) bulan, wajib memperbaiki sendiri kerusakan kios yang dilakukan sendiri, wajib mengasuransikan kios serta barang – barangnya, apabila terjadi kebakaran atas bangunan Pihak Pertama tidak bertanggung jawab, wajib membuka usaha dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari sejak diterimanya kunci kios, apabila tidak akan dikenakan *Service Charge*. Apabila Pihak Kedua tidak membuka

Kios dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak terhitung batas akhir mulai membuka kios, baik berturut – turut atau tidak, sehingga tidak diperlukan adanya surat peringatan dari juru sita atau surat lain yang serupa dan atas kelalaian tersebut Pihak Kedua dengan pernyataan tegasnya menyetujui memberi kuasa kepada Pihak Pertama mengatur dan mengelola kios dan melepaskan haknya untuk menuntut. Pihak Pertama berhak menjual dan/atau menyewakan kios tersebut kepada pihak lain, adapun uang hasil penjualan akan diberikan Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sebesar harga pengikatan pada perjanjian ini dan penyewaan kios yang dilakukan Pihak Pertama kepada pihak lain uang hasil sewa akan diberikan kepada Pihak Kedua setelah dipotong 10% (sepuluh persen). Pihak kedua tidak berhak mengajukan tuntutan dan/atau gugatan berupa apapun terhadap Pihak Pertama, baik mengenai pengembalian uang kembali dan pengosongan kios tersebut.

Pada Pasal 7 Pengosongan Kios, apabila terjadi pembatalan perjanjian disebabkan oleh apapun setelah menandatangani Berita Acara Serah Terima, maka Pihak Kedua wajib dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak diminta secara tertulis Pihak Kedua wajib mengosongkan dan menyerahkan kios tersebut bersama kunci dalam keadaan baik dan layak dihuni. Apabila Pihak Kedua belum mengosongkan kios dalam jangka waktu yang ditetapkan, maka Pihak Kedua dikenakan denda 1‰ (satu permil) atau 0,1 % (nol koma satu persen) dari harga pengikatan. Pihak Kedua wajib mengosongkan kios sejak diminta secara tertulis oleh Pihak Pertama, dengan Pihak Kedua memberi kuasa dengan substitusi kepada Pihak Pertama untuk :

1. Mengeluarkan Pihak Kedua dan/atau orang lain yang menempati kios.
2. Mengeluarkan semua barang yang terdapat di dalam kios tersebut.
3. Jika perlu menghubungi bantuan pihak yang berwajib/kepolisian untuk mengeluarkan Pihak Kedua beserta barang – barangnya.
4. Menjalankan segala tindakan yang perlu dan berguna agar dapat menerima kembali kios tersebut dalam keadaan kosong berikut kunci perlengkapannya.

Semua biaya yang timbul sehubungan dengan hal – hal tersebut di atas menjadi tanggung jawab Pihak Kedua.

Pada Pasal 8 *Force Majeure*, peristiwa kerusuhan, huru – hara, blokade masyarakat, demonstrasi secara terus menerus, *epidemic*, kebakaran, banjir, hujan secara terus – menerus, *lock out*, ledakan, pemogokan massal, perang, sabotase, resesi global, perubahan peraturan perundang – undangan, perubahan kebijakan pemerintah dan peristiwa lain apapun di luar kekuasaan Pihak Pertama yang menyebabkan tidak dapat melaksanakan pekerjaan atau setelah bangunan selesai dan tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Apabila *force majeure* mengakibatkan Pihak Pertama tidak bisa menyelesaikan pekerjaannya atau setelah bangunan selesai tidak dapat berfungsi, maka kedua belah pihak setuju untuk membatalkan perjanjian ini tanpa adanya tuntutan ganti rugi apapun dari salah satu pihak yang akan diberitahukan secara tertulis kepada Pihak Kedua selambat – lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah kejadian tersebut.

Pada Pasal 9 Pengalihan Hak Pakai, Pihak Kedua tidak berhak mengalihkan hak pakai atas kios baik sebagian maupun seluruhnya tanpa persetujuan tertulis kepada Pihak Pertama. Pengalihan hak pakai atas kios yang belum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan pejabat yang berwenang, hanya dapat dilakukan Pihak Kedua setelah melunasi harga pengikatan dan dikenakan biaya administrasi sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) per kios dan ditambah PPN (bilamana ada) kecuali pengalihan tersebut kepada anak, istri/suami, orang tua, atau saudara kandung.

Pada Pasal 10 Ketentuan Lain, segala ketentuan yang diatur dalam perjanjian ini mengikat kedua belah pihak dan akan dibuat perubahan dalam bentuk addendum di kemudian hari apabila diperlukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Perjanjian tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia tetapi mengikat ahli waris dan ahli waris dari Pihak Kedua wajib memberikan keterangan waris yang sah kepada Pihak Pertama yang menunjukkan sebagai ahli waris dan menyetujui untuk menggantikan hak tersebut, apabila ahli waris tidak setuju melanjutkan perjanjian, maka Pihak Pertama akan mengambil alih kios dan semua barang yang ada di dalam kios milik ahli waris. Pihak Pertama mengakui Pihak Kedua dan pihak lain sebagai pemegang hak dibuktikan dengan adanya pengoperan hak pada pihak lain. Segala perselisihan yang timbul sehubungan dengan perjanjian ini akan diselesaikan oleh kedua belah pihak dengan jalan musyawarah dan mufakat, apabila tidak dapat diselesaikan secara musyawarah akan diserahkan penyelesaiannya kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas Satu Makassar.

4.1.3 Analisis Penulis

Berdasarkan dari perjanjian kedua konsumen yang telah diterangkan dengan berbagai hal – hal pokok yang penting, substansi, materi, hingga isi dari perjanjian tersebut. Penulis terlebih dahulu menganalisis perbedaan kedua perjanjian adalah sebagai berikut :

Tabel 1
Perbedaan Perjanjian Konsumen Pertama dan Perjanjian
Konsumen Kedua

No	Perbedaan	Perjanjian Konsumen Pertama	Perjanjian Konsumen Kedua
1.	Nomor Perjanjian	00494/MTIR-PPJB/LD-BS-B/VII/2017	00565/MTIR-PPJB/LD-A/II/2019
2.	Tanggal	26 Juli 2017	13 Februari 2019
3.	Para Pihak	Pihak Pertama : Benediktus L. Bawotong Pihak Kedua : H. Ilham Rasyid	Pihak Pertama : Benediktus L. Bawotong Pihak Kedua : H. Alimuddin
4.	Objek	DD.22,DD.23,BC.8, dan BC.3a.	DD.22 dan DD.23
5.	Harga Pengikatan	Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah)	Rp.1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah)
6.	Pembayaran	<i>In House</i> /angsuran selama 24 (dua puluh empat) bulan dengan pembayaran sebesar Rp62.500.000,00 (enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan BG BNI per bulan dimulai pada 19 Mei 2017 – 19 Mei 2019	<i>Cash</i> Keras/Tunai dengan pembayaran harga kios sebesar Rp1.050.000.000,00 (satu milyar lima puluh juta rupiah) pada tanggal 11 Februari 2019, sedangkan Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) akan

			dibayarkan sebulan setelah Pihak Kedua melakukan pembayaran yang pertama selanjutnya akan membayar pada tanggal 11 Maret 2019
7.	Pembatalan Perjanjian	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jika Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran pada tanggal yang telah ditetapkan paling lambat 15 (lima belas) hari setelah <i>Down Payment</i>. 2. Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran 2 (dua) kali berturut – turut. 3. Apabila Pihak Kedua tidak menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Notaris yang ditunjuk paling lambat 14 (empat belas) hari. 4. Pihak Kedua tidak berkehendak untuk melanjutkan perjanjian yang dinyatakan tertulis ataupun lisan. 	-
8.	Pembangunan dan Penyerahan kios	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pihak Pertama akan dikenakan denda sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulan dengan maksimal 3 (tiga) bulan sejak adanya surat pemberitahuan 7 (tujuh) hari wajib untuk menyerahkan kios kepada Pihak Kedua. 2. Pihak Kedua akan dikenakan denda sebesar 1‰ (satu permil) atau 0,1 % (nol koma satu persen) per hari dari harga pengikatan, jika tidak 	

		memenuhi jadwal yang telah ditetapkan.	
9.	Masa Penggunaan	21 Februari 2036	Tahun 2036
10.	Kewajiban Pihak Kedua	<p>Perbaikan dilakukan oleh Pihak Pertama dan kerusakan karena kesalahan sendiri perbaikan dilakukan sendiri jangka waktu 3 (tiga) hari. Adanya denda kepada Pihak Kedua secara bertingkat, jika kios tidak dibuka dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari dengan perincian sebagai berikut :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per kios diberlakukan untuk bulan pertama terhitung sejak batas akhir mulai membuka kios. 2. Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) per kios diberlakukan untuk bulan kedua terhitung sejak batas akhir mulai membuka kios. 3. Denda Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) per kios diberlakukan untuk bulan ketiga sejak batas akhir mulai membuka kios. 	-

11.	<i>Waarmerking</i> Notaris	-	Telah diregistrasi di buku khusus yang disebut Buku Pendaftaran Surat di Bawah Tangan oleh Notaris Bapak Nova Lestari Soleh dengan Nomor : 146/10/2020 (RI) pada tanggal 16 September 2020.
-----	-------------------------------	---	---

Berdasarkan perbedaan yang telah diuraikan di atas terdapat perbedaan yang mencolok antara Konsumen Pertama dan Konsumen Kedua. Dalam analisis penulis, perbedaan tersebut bertentangan dengan asas perlindungan konsumen yaitu asas keadilan dikarenakan Pihak Pertama lebih memberatkan Konsumen Pertama dibandingkan dengan Konsumen Kedua itu dibuktikan dengan lebih banyak merugikan Konsumen Pertama. Dapat dilihat pada tabel tersebut dalam PPJB Konsumen Pertama terdapat klausul Pembatalan Perjanjian dan Kewajiban Konsumen Pertama membayar denda bertingkat, sedangkan tidak terdapat klausul tersebut dalam PPJB Konsumen Kedua, seharusnya kewajiban Pelaku Usaha (Pasal 7 UUPK) dalam hal ini PT. Melati Tunggal Inti Raya memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif, tanpa membeda – bedakan konsumen yang satu dengan yang lain.

Tidak hanya itu, adapun asas proporsionalitas yang juga bertentangan dengan perjanjian di atas baik Perjanjian Pertama maupun Perjanjian Kedua. Pertukaran hak dan kewajiban antara para pihak tidak sesuai proporsi atau

bagiannya, itu dibuktikan pada Pasal 6 tentang Hak dan Kewajiban dalam kedua perjanjian tersebut yang mana hak yang diperoleh konsumen tidak sesuai bagiannya dengan kewajiban yang dilakukan oleh Pelaku Usaha terlalu memberatkan Konsumen. Konsumen harus melakukan pembayaran *service charge* dan biaya sebelum penandatanganan Akta Jual Beli, bahkan konsumen harus membayar biaya *sinking fund* yaitu biaya cadangan yang ditetapkan oleh Pihak Pertama yang besarnya disesuaikan dengan kenaikan inflasi yang diperuntukkan demi perbaikan, penggantian, pengganti pada alat, dan fasilitas yang digunakan, padahal kewajiban Pihak Pertama melakukan perbaikan untuk kios kecuali Pihak Kedua yang merusak sendiri, berarti biaya perbaikan yang dimiliki Pihak Pertama tersebut berasal dari konsumen itu sendiri.

Analisis selanjutnya yaitu adanya pencantuman Klausula Baku (Pasal 1 angka 10 UUPK) dalam perjanjian kedua konsumen, itu dikarenakan ketentuan dan syarat telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha dalam hal ini PT. Melati Tunggal Inti Raya membuat Perjanjian Jual Beli Kios yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen yang berprinsip *Take it or Leave it* kepada konsumen, apabila diterjemahkan memiliki arti ambil atau tinggalkan perjanjian tersebut.

Bukti pencantuman Klausula Baku terdapat pada isi dari PPJB Konsumen Pertama tersebut yang bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf (d) ayat (2) dan (3) UUPK adalah sebagai berikut :⁸³

⁸³ Pasal 18 ayat (1) huruf (d) ayat (2) dan (3) Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

- (1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:
 - d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
- (2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.
- (3) Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.

Berdasarkan aturan hukum tersebut sesuai dengan Perjanjian Jual Beli Konsumen Pertama yang terdapat pada Pasal 2 huruf (d), yang mana adanya pemberian hak/kuasa kepada Pihak Pertama, apabila Pihak Kedua lalai dan/atau tidak melakukan pembayaran paling lambat 15 (lima belas) hari setelah *down payment* (DP) dan tidak melakukan pembayaran selama 2 (dua) bulan berturut – turut dan isi perjanjian lain, maka Pihak Kedua berkewajiban menyerahkan kembali kios tersebut.

Adanya juga Pencantuman Klausula Baku yang sulit dimengerti oleh Konsumen Pertama yaitu pada Pasal 6 tentang Kewajiban Pihak Kedua huruf (g) PPJB, Pihak Kedua diwajibkan untuk membayar denda sejak batas akhir mulai membuka kios yang ditetapkan oleh Pihak Pertama, akan tetapi pada isi selanjutnya menyatakan denda tersebut hanya berlaku untuk kios yang telah atau pernah buka saja. Itu membuktikan adanya pencantuman Klausula Baku dalam perjanjian tersebut berdasarkan Pasal 18 ayat (2) UUPK. Sehingga Perjanjian Jual Beli Kios Konsumen Pertama tersebut dapat dinyatakan batal

demikian hukum karena telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) UUPK.

4.2 Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli

Kios di *New Makassar Mall*

4.2.1 Upaya Perlindungan Hukum oleh Pelaku Usaha

Upaya perlindungan hukum yang dilakukan oleh pelaku usaha dalam hal ini yaitu PT. Melati Tunggal Inti Raya, berdasarkan wawancara dengan Bapak Melki selaku *General Affair* PT. Melati Tunggal Inti Raya mengatakan, bahwa jenis atau bentuk perjanjian dengan konsumen yang ada di *New Makassar Mall* sampai saat ini hanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) belum Akta Jual Beli (AJB) dikarenakan belum adanya penerbitan sertifikat dan Perjanjian Sewa – Menyewa yang objeknya berupa unit kios dengan 3 (tiga) jenis pembayaran/transaksi kepada Pihak Kedua/Konsumen yaitu *Cash* keras, *In House* (angsuran) dan KPK (Kredit Potongan Kios). Unit kios tersebut berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelola Lahan (HPL), jadi hanya unit kios saja yang dijual, sedangkan tanah masih milik Pemerintah Kota Makassar.

Apabila ada konsumen yang melakukan PPJB dengan transaksi angsuran dan angsuran sudah masuk sebagian dari harga kios tersebut. PT. MTIR akan bertanggung jawab mengembalikan uang tersebut berdasarkan kesepakatan bersama antara kedua belah pihak. Sebenarnya di PT. MTIR ini banyak konsumen/penghuni lama yang menuntut akan haknya terhadap kios yang terdahulu karena mereka memiliki sertifikat dan merasa berhak menempati *New*

Makassar *Mall*. Oleh sebab itu, PT. MTIR mengundi nama pedagang dan kios yang akan mereka dapatkan dalam bentuk LHU (Lembaran Hasil Undian) agar dapat memberikan hak kepada penghuni lama dengan melakukan PPJB yang baru karena kios yang sebelumnya terjadi kebakaran yang mana peristiwa tersebut adalah *force majeure* di luar kekuasaan PT. MTIR.⁸⁴

Berdasarkan kasus dan permasalahan yang terjadi Konsumen Pertama di tengah perjalanan yaitu Bapak H. Ilham Rasyid melakukan pengikatan Perjanjian Jual Beli kios dengan objek 4 (empat) kios yaitu DD.22, DD.23, BC.8, dan BC.3a yang berada di lantai dasar dan *basement*, dalam perjalanannya beliau membuka Bilyet Giro BNI, tapi tidak ada satupun yang dapat dicairkan (BG Kosong) otomatis dalam klausul PT. MTIR dapat menjual kios Konsumen Pertama, meskipun Konsumen Pertama sudah memegang LHU (Lembaran Hasil Undian). PT. MTIR ingin semuanya baik – baik saja karena menurut Pak Melki mereka adalah pelayan pedagang. Upaya perlindungan hukum telah dilakukan kepada Konsumen Pertama dengan melakukan pertemuan, akan tetapi tidak menemui titik terang/masalah tidak terselesaikan. Konsumen Pertama meminta kompensasi atas permasalahan tersebut dan harga kios yang di *basement* diturunkan, tetapi PT. MTIR tidak ingin mengikuti kemauan Konsumen Pertama tersebut, Konsumen Kedua dalam hal ini yaitu Bapak H. Alimuddin yang membayar konsumen pertama. Intinya PT. MTIR bertindak sesuai aturan.

⁸⁴ Wawancara Pribadi dengan Melki selaku *General Affair* PT. Melati Tunggal Inti Raya, pada Rabu 15 April 2020, pukul 10.00.

4.2.2 Perlindungan Hukum Menurut Para Konsumen

Berdasarkan hasil wawancara dengan Konsumen Pertama dalam hal ini yaitu Bapak H. Ilham Rasyid terkait perlindungan hukum yang didapatkan, Menurut Konsumen Pertama tidak ada perlindungan hukum dari PT. MTIR dikarenakan Pelaku Usaha tersebut menjual kios tanpa sepengetahuannya dan informasi tersebut baru didapatkan dari orang lain/pedagang sekitar. Kios tersebut dibeli oleh H. Alimuddin dan terjadi perselisihan dengan Konsumen Kedua tersebut, tetapi setelah melakukan pertemuan akhirnya perselisihan tersebut dapat diselesaikan dengan kekeluargaan karena Konsumen Kedua adalah kerabat Istri Konsumen Pertama. PT. MTIR membenarkan menjual kios Konsumen Pertama kepada Konsumen Kedua dengan alasan belum bayar/Bilyet Giro yang terlampir itu kosong (tidak dapat dicairkan). Terkait pengalihan kios tersebut Konsumen Pertama merasa keberatan karena tidak adanya informasi dari Pelaku Usaha, kios tersebut merupakan peninggalan orang tua, Konsumen Pertama tidak memiliki/memegang PPJB dan Pelaku Usaha tidak pernah memberikan perjanjian tersebut setelah ditandatangani oleh Konsumen Pertama, sehingga tidak diketahuinya klausul dalam perjanjian tersebut.

Konsumen Pertama mengatakan sebelum ditandatanganinya Perjanjian Jual Beli Kios tersebut sudah ada kesepakatan bersama terkait penerbitan sertifikat dan pembayaran kios tersebut dengan alasan itulah Konsumen Pertama tidak mencairkan Bilyet Giro karena tidak ada jaminan setelah penandatanganan PPJB. Konsumen Pertama merasa berhak atas kios tersebut

karena berasal dari kios lama yang terbakar dan memiliki sertifikat atas objek tersebut. Setelah dimulainya pembagunan *New Makassar Mall* Pelaku Usaha membuat Lembaran Hasil Undian (LHU) untuk pedagang lama termasuk Konsumen Pertama dan Konsumen Kedua, tapi terkait kios yang jadi permasalahan itu adalah milik Konsumen Pertama. Konsumen Pertama mengasuransikan kios yang dulu terbakar dan uang asuransi tersebut tidak dapat dicairkan oleh Pihak Asuransi dalam hal ini yaitu PT. MTIR, melainkan uang asuransi tersebut dialihkan untuk mengikat Perjanjian Jual Beli Kios, sehingga sudah ada tanda jadi dan pembayaran yang dilakukan oleh Konsumen Pertama.

Pertemuan yang dilakukan oleh Konsumen Pertama dengan PT. MTIR yang diwakili oleh pengacaranya yaitu Bapak Bobby menghasilkan keputusan bersama adanya kompensasi untuk Konsumen Pertama sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dari selisih harga pengikatan Konsumen Kedua.⁸⁵

Sedangkan perlindungan hukum menurut Konsumen Kedua dalam hal ini yaitu Bapak H. Alimuddin mengatakan, bahwa awalnya beliau tidak mengetahui kios yang dibeli merupakan milik Konsumen Pertama, sehingga terjadi perselisihan antara Konsumen Pertama dan Konsumen Kedua. Dengan berjalannya waktu perselisihan tersebut diselesaikan secara kekeluargaan oleh kedua konsumen dikarenakan Istri dari Konsumen Pertama adalah keponakan Konsumen Kedua tanpa melibatkan PT. MTIR. Perlindungan hukum

⁸⁵ Wawancara Pribadi dengan H. Ilham Rasyid selaku Konsumen Pertama dalam Perjanjian Jual Beli Kios, pada Rabu 09 Juni 2020, pukul 13.00.

menurutnya yaitu adanya musyawarah/mufakat yang dilakukan oleh Konsumen Pertama dan Pelaku Usaha sehingga lahirnya penyelesaian dengan kesepakatan kompensasi terhadap Konsumen Pertama yang akan ditanggung sepenuhnya oleh PT. MTIR sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), akan tetapi PT. MTIR meminta bantuan kepada Konsumen Kedua untuk bantu membayarkan kompensasi tersebut dan Konsumen Kedua memberikan sejumlah uang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada PT. MTIR yang diwakili oleh kuasa hukumnya yaitu Bapak Bobby agar perselisihan tersebut cepat selesai.⁸⁶

4.2.3 Analisis Penulis

Berdasarkan hasil wawancara dengan Pelaku Usaha dan Para Konsumen, terlebih dahulu dianalisis berbagai hal terkait dengan Asas Perlindungan Konsumen, Klasul Perjanjian, Pengesampingan Pasal 1266 – 1267 KUHPerdara dan dasar hukum yang lainnya sehingga dapat dinyatakan ada atau tidaknya perlindungan konsumen terhadap Konsumen Pertama dalam hal ini Bapak H. Ilham Rasyid oleh Pelaku Usaha.

Dilihat pada asas Perlindungan Konsumen yaitu asas Keseimbangan terhadap Hak dan Kewajiban antara Pelaku Usaha dan Konsumen dalam PPJB yaitu tidak seimbang antara hak dan kewajiban. Dibuktikan pada Pasal 6 PPJB yang mana hak yang diperoleh oleh Konsumen tidak berimbang dengan kewajiban yang dilakukan oleh Pelaku Usaha begitupun dengan kewajiban

⁸⁶ Wawancara Pribadi dengan H. Alimuddin selaku Konsumen Kedua dalam Perjanjian Jual Beli Kios, pada Selasa 15 Juni 2020, pukul 11.00.

konsumen yang begitu banyak. Adapun beberapa kewajiban konsumen yang dinilai tidak seimbang dengan haknya dan kewajiban Pelaku Usaha, yaitu :

1. Kewajiban Konsumen untuk memperbaiki sendiri kios apabila mengalami kerusakan dalam jangka waktu selambat – lambat nya 3 (tiga) hari;
2. Membayar denda bertingkat terhadap pembukaan kios sejak batas akhir mulai membuka kios;
3. Kerusakan atau kehilangan adalah tanggung jawab sepenuhnya konsumen;
4. Memberikan hak kepada Pelaku Usaha untuk menjual atau menyewakan kepada pihak lain; dan
5. Membayar seluruh biaya – biaya yang timbul berkaitan dengan kios.

Klausul dalam perjanjian Konsumen Pertama terdapat klausul yang merugikan Konsumen dapat dilihat pada Pasal 2 ayat (2) huruf (d) PPJB tentang Pembatalan Perjanjian yang menyatakan bahwa :

1. Konsumen tidak melakukan pembayaran pada tanggal yang telah ditetapkan paling lambat 15 (lima belas) hari setelah DP;
2. Konsumen tidak melakukan pembayaran 2 (dua) kali berturut – turut;
3. Apabila Konsumen tidak menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Notaris yang ditunjuk paling lambat 14 (empat belas) hari;
4. Konsumen tidak berkehendak untuk melanjutkan perjanjian yang dinyatakan tertulis ataupun lisan.

Pembatalan Perjanjian yang dimaksud di atas, konsumen menyatakan melepaskan hak – haknya dan tidak melakukan bantahan dan/atau penuntutan atau gugatan dalam bentuk apapun kepada Pelaku Usaha dan terhitung sejak

pembatalan tersebut konsumen berkewajiban untuk menyerahkan kembali kios dalam keadaan seperti semula kepada Pelaku Usaha. Klausul tersebut bertentangan dengan perlindungan Konsumen.

Berdasarkan hasil penelitian fakta hukumnya telah terjadi sengketa antara Konsumen Pertama dan Pelaku Usaha yaitu Konsumen tidak melakukan kewajibannya membayar angsuran kios sehingga alasan pengesampingan Pasal 1266 dan Pasal 1267 dapat diberlakukan, yaitu :

- a. Pembatalan suatu perjanjian tidak perlu melalui proses permohonan batal ke pengadilan melainkan dapat hanya berdasarkan kesepakatan para pihak itu sendiri (Pasal 1266 KUHPerduta);
- b. Pihak yang tidak dipenuhi perikatannya dapat memaksa pihak yang lain untuk memenuhi isi perjanjian atau menuntut pembatalan perjanjian tersebut ke pengadilan dengan membebaskan penggantian biaya, kerugian, dan bunga (Pasal 1267 KUHPerduta).

Akibat hukum dikesampingkannya Pasal 1266 – 1267 KUHPerduta yaitu perjanjian batal demi hukum tanpa adanya ganti kerugian seperti semula, sehingga akibat tersebut mencederai hak konsumen dan Penjualan kios tersebut kepada Konsumen Kedua yaitu Bapak H. Alimuddin oleh Pelaku Usaha tanpa sepengetahuan dan informasi yang Konsumen Pertama dapatkan berasal dari orang lain atau pedagang sekitar, bahkan Konsumen Pertama tidak memegang PPJB dan Pelaku Usaha tidak pernah memberikannya setelah ditandatangani, sehingga Konsumen Pertama tidak memiliki kepastian hukum. Perbuatan tersebut bertentangan dengan asas itikad baik (*good faith*) harusnya pelaku

usaha berkewajiban beritikad baik dalam melakukan usahanya (Pasal 7 huruf (d) UUPK), asas kepastian hukum, dan tidak tercapainya kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi (Pasal 3 huruf (d) UUPK). Seharusnya Pelaku Usaha melakukan pertemuan terlebih dahulu dengan Konsumen Pertama demi adanya kepastian hukum bagi kedua belah pihak.

Sebelum ditandatanganinya PPJB Pelaku Usaha dan Konsumen Pertama sudah melakukan perjanjian secara lisan terkait dengan pembayaran dan penerbitan sertifikat karena Konsumen Pertama merupakan pedagang lama dibuktikan dengan sertifikat kios yang sebelumnya. Terkait penerbitan sertifikat sampai saat ini belum juga diterbitkan dan sudah mencapai 4 (empat) tahun, berlaku untuk semua pedagang di *New Makassar Mall* baik pedagang lama maupun pedagang baru dengan berbagai transaksi yaitu *cash* keras, *In House*/angsuran, dan Kredit Potongan Kios (KPK). Penulis beranggapan Pelaku Usaha mencederai hak Konsumen Pertama dikarenakan sudah ada *Gentlemen's Agreement* sebelum PPJB dan tidak adanya kepastian hukum bagi Konsumen Pertama untuk membuktikan kepemilikan kiosnya, apalagi Pelaku Usaha beralasan belum diterbitkannya sertifikat seluruh pedagang dikarenakan penyesuaian undang – undang yang baru, padahal undang – undang yang terbaru terkait dengan kios yaitu Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, sehingga alasan tersebut tidak dapat diterima.

Penjualan kios yang dilakukan oleh Pelaku Usaha tersebut secara hukum tidak merugikan Konsumen Pertama dikarenakan dengan adanya fakta hukum

bahwa konsumen Pertama tidak melaksanakan kewajibannya dengan membayar uang angsuran kios yang telah diperjanjikan sehingga Pelaku Usaha tidak mendapatkan haknya dan telah sesuai dengan asas Kebebasan Berkontrak bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya.

Berdasarkan Asas Perlindungan Konsumen, Klausul Perjanjian, pengesampingan Pasal 1266 – 1267 KUHPerdara, dan dasar hukum lainnya dapat dinyatakan bahwa tidak adanya perlindungan konsumen dari Pelaku Usaha untuk Konsumen Pertama.

Analisis yang terakhir yaitu terkait pembelian kios tersebut oleh Konsumen Kedua yang mengatakan tidak mengetahui kios tersebut milik dari Konsumen Pertama, penulis beranggapan lain bahwa Konsumen Kedua harusnya mengetahui kios tersebut dikarenakan adanya Lembaran Hasil Undian (LHU), Konsumen Kedua juga merupakan pedagang lama yang memiliki kios selain dari objek permasalahan, kios tersebut berada di posisi yang strategis di lantai dasar dapat dilihat langsung dari pintu masuk, dan pada Pasal 2 ayat (1) PPJB Konsumen Kedua dengan Pelaku Usaha yang menyatakan bahwa Konsumen Kedua akan melunasi sisa pembayaran sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dari harga pengikatan, apabila Pelaku Usaha dapat mengosongkan dan menyerahkan kios tersebut kepada Konsumen Kedua yang mana kios tersebut adalah milik/telah mengikat Konsumen Pertama.

BAB 5

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Bentuk Perjanjian Jual Beli para pihak di *New Makassar Mall* untuk Konsumen Pertama yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kios Nomor 00494/MTIR-PPJB/LD-BS-B/VII/2017 dengan bentuk perjanjian akta di bawah tangan antara PT. Melati Tunggal Inti Raya yang diwakili oleh Bapak Benidiktus L. Bawotong selaku Pihak Pertama dengan H. Ilham Rasyid selaku Pihak Kedua pada hari Rabu tanggal 26 Juli 2017, sedangkan untuk Konsumen Kedua yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kios Nomor 00565/MTIR-PPJB/LD-A/II/2019 dengan bentuk perjanjian akta di bawah tangan antara PT. Melati Tunggal Inti Raya yang diwakili oleh Bapak Benidiktus L. Bawotong selaku Pihak Pertama dengan H. Alimuddin selaku Pihak Kedua pada hari Rabu tanggal 13 Februari 2019 dan telah diregistrasi di buku khusus yang disebut Buku Pendaftaran Surat di Bawah Tangan oleh Notaris Bapak Nova Lestari Soleh dengan Nomor : 146/10/2020 (RI) pada tanggal 16 September 2020.
2. Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Kios di *New Makassar Mall*, yaitu tidak adanya perlindungan hukum terhadap Konsumen Pertama ditinjau berdasarkan Asas Perlindungan Konsumen,

Klausul Perjanjian, pengesampingan Pasal 1266 – 1267 KUHPerdara, dan dasar hukum lainnya. Pelaku Usaha menjual kios tersebut kepada Konsumen Kedua tanpa sepengetahuan Konsumen Pertama dan informasi yang didapatkan berasal dari orang lain atau pedagang sekitar, bahkan Konsumen Pertama tidak memegang PPJB dan Pelaku Usaha tidak pernah memberikannya setelah ditandatangani, sehingga Konsumen Pertama tidak memiliki kepastian hukum. Perbuatan tersebut bertentangan dengan asas itikad baik (*good faith*) pelaku usaha berkewajiban beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya, dan tidak tercapainya kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi. Sebelum ditandatanganinya PPJB Pelaku Usaha dan Konsumen Pertama sudah melakukan *Gentlemen's Agreement* terkait dengan pembayaran dan penerbitan sertifikat. Penjualan kios yang dilakukan oleh Pelaku Usaha tersebut merugikan dalam hal materiil dan mencederai hak Konsumen Pertama, akan tetapi secara hukum Konsumen Pertama tidak dirugikan dikarenakan dengan adanya fakta hukum bahwa konsumen Pertama tidak melaksanakan kewajibannya dengan membayar uang angsuran kios yang telah diperjanjikan sehingga Pelaku Usaha tidak mendapatkan haknya.

5.2 Saran

Pelaku Usaha seharusnya lebih bertanggung jawab dan berkewajiban untuk memenuhi hak para konsumennya, sehingga di masa yang akan datang tidak akan terjadi hal yang serupa dengan memberikan informasi secara jelas dan mudah dimengerti, membuat perjanjian berdasarkan keinginan para pihak,

beritikad baik dan memberikan kepastian hukum terhadap keseluruhan konsumennya tanpa membedakan jenis transaksi yang mereka lakukan, sedangkan untuk Para Konsumen harus lebih teliti dalam menandatangani suatu perjanjian dan mencari tahu informasi terlebih dahulu dari pelaku usaha agar tidak terjadi lagi perselisihan yang dapat merugikan semua pihak.



Daftar Pustaka

Buku – Buku

- Abdul Haris Hamid, 2017, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Cetakan Pertama, Sah Media, Makassar.
- Agus Suwandono dan Susilowati Dajaan, 2015, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cetakan Pertama, Universitas Terbuka, Jakarta.
- Agus Yudha Hernoko, 2014, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Cetakan Keempat, Kencana, Jakarta.
- Ahmadi Miru, 2020, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Cetakan Kesembilan, RajaGrafindo, Depok.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2020, *Hukum Perjanjian; Penjelasan Makna Pasal – Pasal Perjanjian Bernama dalam KUH Perdata (BW)*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2017, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cetakan Kesepuluh, Rajawali Pers, Jakarta.
- Amiruddin dan Zainal Azikin, 2018, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Kesepuluh, Rajawali Pers, Depok.
- Aulia Muthiah, 2018, *Hukum Perlindungan Konsumen; Dimensi Hukum Positif dan Ekonomi Syariah*, Cetakan Pertama, Pustaka Baru Press, Yogyakarta.
- Celina Tri Siwi Kristiyanti, 2019, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cetakan Kedelapan, Sinar Grafika, Jakarta.
- Hermansyah, 2014, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Cetakan Kedelapan, Prenadamedia, Jakarta.
- I Ketut Oka Setiawan, 2018, *Hukum Perikatan*, Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ismantoro Dwi Yuwono, 2013, *Baca Buku ini Sebelum Tanda Tangan Surat Perjanjian*, Cetakan Pertama, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Janus Sidabalok, 2014, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Cetakan Ketiga, Citra Aditya Bakti, Yogyakarta.

Johannes Ibrahim Kosasih, 2019, *Kausa yang Halal dan Kedudukan Bahasa Indonesia dalam Hukum Perjanjian*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta.

Johanes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, 2007, *Hukum Bisnis dalam Persepsi Manusia Modern*, Cetakan Kedua, Refika Aditama, Bandung.

Lukman Santoso Az, 2017, *Dinamika Hukum Kontrak Indonesia*, Cetakan Pertama, Trussmedia Grafika, Yogyakarta.

Mariam Darus Badruzaman dkk., 2016, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cetakan Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung.

P.N.H. Simanjuntak, 2017, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Ketiga, Kencana, Jakarta.

Rachmad Setiawan, 2020, *Hukum Perikatan Ajaran Umum Perjanjian*, Cetakan Pertama, Yrama Widya, Bandung.

Rosmawati, 2018, *Pokok – Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Cetakan Pertama, Kencana, Depok.

Salim H.S, 2019, *Hukum Kontrak; Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan Keempat Belas, Sinar Grafika, Jakarta.

Y. Yogar Simamora, 2013, *Hukum Kontrak; Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia*, Cetakan Kedua, Kantor Hukum Wins & Partners, Surabaya.

Zulham, 2013, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cetakan Pertama, Kencana, Jakarta.

Jurnal

Agus Yudha Hernoko, 2016, *Asas Proporsionalitas sebagai Landasan Pertukaran Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Kontrak Komersial*, Volume 5 Nomor 3, Jurnal Hukum dan Peradilan.

Ficky Nento, 2016, *Tinjauan Hukum Hapusnya Perikatan Jual Beli Barang Menurut Kitab Undang – Undang Hukum Pedata*, Volume V Nomor 6, Jurnal Lex Crimen.

Made Agus Arya Wirawan, I Ketut Westra dan I Nyoman Darmadha, 2018, *Analisis Perjanjian Jual Beli Melalui Media Elektronik*, Jurnal Universitas Udayana.

Novrita Indriasti, 2016, *Akibat Hukum Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang terjadi di Desa Dempel, Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Wonosobo*, Jurnal Skripsi Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Rahmayani Indrasari, 2018, *Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Online (E – Commerce) pada Online Shop Monstreation*, Volume V Edisi 2, Jurnal JOM Universitas Riau.

Retna Gumanti, 2012, *Syarat Sahnya Perjanjian;Ditinjau dari KUHPperdata*, Volume 5 Nomor 1, Jurnal Pelangi Ilmu.

Tami Rusli, 2015, *Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Dasar Perkembangan Perjanjian di Indonesia*, Volume 10 Nomor 1, Jurnal Pranata Hukum.

Internet

Chrissie Margareta, 2020, *Penyelesaian Sengketa Perlindungan Konsumen*, <https://bplawyers.co.id/2020/01/29/penyelesaian-sengketa-perlindungan-konsumen/>, diakses pada 18 November 2020, pukul 19.10.

Peraturan Perundang – Undangan

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

LAMPIRAN



Dr. Ir. H. Ilham Rasyid, M.Si. selaku Konsumen Pertama



Melki selaku *General Affair* PT. Melati Tunggal Inti Raya



FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BOSOWA

SERTIFIKAT UJI SIMILARITAS

No: 66/FH-GPM/VIII/2021

Menerangkan bahwa SKRIPSI dengan judul:

**ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI
KIOS DI *NEW MAKASSAR MALL*.**

Penulis: **FIRDAYANTI HSM**

Telah melalui uji similaritas dengan hasil:

Standar	25%
Capaian	18%

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS
BOSOWA
GUGUS PENJAMINAN MUTU

Skripsi ini dinyatakan

**MEMENUHI STANDAR UJI SIMILARITAS
Yang ditetapkan oleh Fakultas Hukum
Universitas Bosowa.**

Alamat:
Ruangan Fakultas Hukum
Gedung I. Lt 6

Phone: 0813-4271-7320
Email :law@universitas.ac.id

Makassar, 06 Agustus 2021



Dr. Yulia A. Hasan, S.H., M.H
NIDN: 0924056801