CLAVIA
JOURNAL OF LAW

Clavia : Journal of Law, Vol 21 No. 2 (Agustus 2023)
p-ISSN : 1411-349X
e-ISSN : 2477-6009
DOI : 10.56326/clavia.v21i2.2114

CLAVIA

CLAVIA: JOURNAL OF LAW
Available at https://journal.unibos.ac.id/clavia

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

Analysis of Legal Protection for Consumers in Kiosk Sale and Purchase Agreements at New Makassar Mall

Firdayanti HSM*, Abd. Haris Hamid, Juliati

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bosowa

*Corresponding e-mail : firdahasan25@gmail.com

Received : Mei 23, 2023 *Accepted : Agustus 01, 2023* *Published : Agustus 30, 2023*

Abstrak

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 yang menjual kios tanpa sepengetahuan Konsumen Pertama kepada Konsumen Kedua, bahkan Konsumen Pertama tidak memiliki PPJB dari Pelaku Usaha, sehingga Konsumen Pertama dirugikan dan tidak memiliki kepastian hukum, meskipun telah ada Gentlement's Aggreement antara Konsumen Pertama dan Pelaku Usaha terkait pembayaran dan penerbitan sertfikat.

Kata Kunci: Perjanjian Jual Beli; Akta di Bawah Tangan; Perlindungan Konsumen

Abstract

This research aims to find out the form of buying and selling agreements between the parties at the New Makassar Mall and to know the legal protection of consumers in the agreement to buy and sell kiosks at the New Makassar Mall. This research was conducted at the 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 reality through interviews and documentation.The results showed that the form of Sale and Purchase Agreement between the parties at the New Makassar Mall both First consumer and Second Consumer is a Binding Agreement on Buying and Selling (PPJB) Kiosk with the form of Deed Agreement under the Hand, for PPJB Second Consumer has been registered in a special book called Letter Registration Book under the Hand by Notary Public.The absence of legal protection against the First Consumer by businesses that sell kiosks without the knowledge of the First Consumer to the Second Consumer, even the First Consumer does not have PPJB from the Business, so the First Consumer is harmed and has no legal certainty, although there has been Gentlement's Aggreement between First Consumers and Businesses related to payment and issuance of certificates.

***Keywords**: Sale and Purchase Agreements; Under-Hand Deed; Consumer Protection*

This work is licensed under Creative Commons Attribution License 4.0 CC-BY International license

A. PENDAHULUAN

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 (Hamid, 2017). 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 (Hernoko, 2014).

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 (Hernoko, 2014). Disamping 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 (Badrulzaman *et al*., 2016). 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 (Kristiyanti, 2019). 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 (Antasari, *et al*. 2020).

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 Tunggal Inti Raya (Pelaku Usaha). Pada kasus ini terjadi masalah hukum yang

CLAVIA
JOURNAL OF LAW

Clavia : Journal of Law, Vol 21 No. 2 (Agustus 2023)
p-ISSN : 1411-349X
e-ISSN : 2477-6009
DOI : 10.56326/clavia.v21i2.2114

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.

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.

B. METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode penelitian normatif-empiris yaitu penelitian yang dilakukan dengan menelaah hukum atau fakta aktual yang diperoleh secara obyektif pada saat itu juga berdasarkan data, informasi dan pendapat dan berdasarkan identifikasi hukum. Diperoleh melalui wawancara dengan pihak terkait (Kasim, *et al*, 2020).

Penelitian ini dilakukan dengan memilih lokasi di New Makassar Mall dan PT. Melati Tunggal Inti Raya. 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.

Teknik pengumpulan data dengan cara wawancara dan dokumentasi, peneliti mewawancarai pihak – pihak terkait perlindungan hukum konsumen terhadap perjanjian jual beli kepada pihak PT. Melati Tunggal Inti Raya, serta metode dokumentasi untuk memperoleh data yang berupa perjanjian jual beli yang dilakukan para pihak di New Makassar Mall.

Data yang diperoleh, dianalisis secara metode kualitatif yang memaparkan kenyataan – kenyataan yang didasarkan atas hasil penelitian (Bungin, *et al*. 2020). Dari analisis data tersebut, dilanjutkan dengan menarik kesimpulan metode deduktif yaitu berpikir secara umum dengan menghubungkan dengan teori – teori dari studi kepustakaan, kemudian dibuat kesimpulan dari umum ke khusus yang berguna untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. **Bentuk Perjanjian Ju**al Beli antara Para Pihak di New Makassar Mall:

a. Bentuk Perjanjian Jual Beli Konsumen Pertama

Perjanjian Jual Beli (PJB) 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.

b. Bentuk Perjanjian Jual Beli Konsumen Kedua

Perjanjian Jual Beli (PJB) 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.

Tabel 1 Perbedaan Perjanjian Jual Beli 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	*In House*/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	*Cash* 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	1. Jika Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran pada tanggal yang telah ditetapkan paling lambat 15 (lima belas) hari setelah *Down Payment*. 2. Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran 2 (dua) 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	1. Pihak Pertama akan dikenakan denda sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta	

CLAVIA JOURNAL OF LAW

Clavia : Journal of Law, Vol 21 No. 2 (Agustus 2023)
p-ISSN : 1411-349X
e-ISSN : 2477-6009
DOI : 10.56326/clavia.v21i2.2114

No.	Perbedaan	Perjanjian Konsumen Pertama	Perjanjian Konsumen Kedua
	kios	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	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: 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.	*Waarmerking* 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.

Sumber : PT. Melati Tunggal Inti Raya selaku Pihak Pertama dan H. Alimuddin selaku Konsumen Kedua, 2022

Berdasarkan perbedaan yang telah penulis uraikan 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, 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 proposionalitas 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 sebanding dengan kewajiban

yang dilakukan oleh Pihak Pertama/Pelaku Usaha begitupun dengan kewajiban konsumen yang begitu banyak. Konsumen harus melakukan pembayaran service charge dan biaya sebelum penandatangan Akta Jual Beli, bahkan konsumen harus membayar biaya sinking fund yaitu biaya cadangan yang ditetapkan oleh Pihak Pertama yang besarannya disesuaikan dengan kenaikan inflasi yang diperuntukkan demi perbaikan, pengecatan, 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 penulis 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 Klasula Baku terdapat pada isi dari kedua perjanjian tersebut yang bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf (d) ayat (2) dan (3) UUPK adalah sebagai berikut:

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 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 Pertama berhak menjual dan menyewakan kios kepada pihak yang lain.

Adanya juga Pencantuman Klausula Baku yang sulit dimengerti oleh konsumen 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

CLAVIA
JOURNAL OF LAW

Clavia : Journal of Law, Vol 21 No. 2 (Agustus 2023)
p-ISSN : 1411-349X
e-ISSN : 2477-6009
DOI : 10.56326/clavia.v21i2.2114

adanya pencantuman Klausula Baku dalam perjanjian tersebut berdasarkan Pasal 18 ayat (2) UUPK. Sehingga Perjanjian Jual Beli Kios Konsumen Pertama tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum karena telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) UUPK.

2. Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Kios di New Makassar Mall.

a. 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 penulis 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 dengan 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.

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 permasalaham 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.

b. Perlindungan Hukum Menurut Para Konsumen

Berdasarkan hasil wawancara penulis 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.

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 perselihan antara Konsumen Pertama dan Konsumen Kedua.

CLAVIA
JOURNAL OF LAW

Clavia : Journal of Law, Vol 21 No. 2 (Agustus 2023)
p-ISSN : 1411-349X
e-ISSN : 2477-6009
DOI : 10.56326/clavia.v21i2.2114

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 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.

c. Analisis Konsumen

Berdasarkan hasil wawancara dengan Pelaku Usaha dan Para Konsumen, Penulis akhirnya dapat menganalisis terkait Perlindungan hukum konsumen dalam kasus tersebut, yaitu tidak adanya perlindungan hukum terhadap Konsumen Pertama dalam hal ini Bapak H. Ilham Rasyid dengan Pelaku Usaha yang menjual kios tersebut kepada Konsumen Kedua yaitu Bapak H. Alimuddin tanpa sepengetahuannya dan informasi yang Konsumen Pertama dapatkan berasal dari orang lain/pedagang sekitar, bahkan Konsumen Pertama tidak memiliki 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 kegiatan usahanya (Pasal 7 huruf (d) UUPK), asas kepastian hukum, dan Pelaku Usaha dalam hal ini PT. MTIR harusnya menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung 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.

Penjualan kios yang dilakukan oleh Pelaku Usaha tersebut sangat merugikan Konsumen Pertama, meskipun dalam klausul PPJB tersebut Pelaku Usaha dengan Konsumen Pertama sepakat terjadinya pembatalan dan sesuai Pasal 1381 KUHPerdata tentang Hapusnya Perikatan, akan tetapi sebelum ditandatanganinya PPJB tersebut 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 penyesuian 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.

Analisis penulis 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.

D. KESIMPULAN DAN SARAN

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). Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Kios di New Makassar Mall, yaitu tidak adanya perlindungan hukum terhadap Konsumen Pertama dalam hal ini Bapak H. Ilham Rasyid oleh Pelaku Usaha yang menjual kios tersebut kepada Konsumen Kedua yaitu Bapak H. Alimuddin tanpa sepengetahuan Konsumen Pertama dan informasi yang didapatkan berasal dari orang lain/pedagang sekitar, bahkan Konsumen Pertama tidak memiliki 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 kegiatan usahanya (Pasal 7 huruf (d) UUPK), asas kepastian hukum, dan Pelaku Usaha dalam hal ini PT. MTIR harusnya menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi (Pasal 3 huruf (d) UUPK). Penjualan kios yang dilakukan oleh Pelaku Usaha tersebut sangat merugikan dan mencederai hak Konsumen Pertama, sebelum ditandatanganinya PPJB

CLAVIA
JOURNAL OF LAW

Clavia : Journal of Law, Vol 21 No. 2 (Agustus 2023)
p-ISSN : 1411-349X
e-ISSN : 2477-6009
DOI : 10.56326/clavia.v21i2.2114

Pelaku Usaha dan Konsumen Pertama sudah melakukan Gentlemen's Agreement terkait dengan pembayaran dan penerbitan sertifikat.

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 infomasi terlebih dahulu dari pelaku usaha agar tidak terjadi lagi perselisihan yang dapat merugikan semua pihak.

DAFTAR PUSTAKA

Abdul Haris Hamid, 2017, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, Cetakan Pertama, Sah Media, Makassar.

Agus Yudha Hernoko, 2014, Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial, Cetakan Keempat, Kencana, Jakarta.

Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2017, Hukum Perlindungan Konsumen, Cetakan Kesepuluh, Rajawali Pers, Jakarta.

Azilah Kasim, dkk. 2020. Metode Penelitian Pariwisata dan Hospitality. Prenada Media, Jakarta

Burhan Bungin, dkk. 2020. Social Research Method. Prenada Media, Jakarta.

Celina Tri Siwi Kristiyanti, 2019, Hukum Perlindungan Konsumen, Cetakan Kedelapan, Sinar Grafika, Jakarta.

Kamsilaniah; Abbas, Nurhayati; Patittingi, Farida; Miru, Ahmadi. (2018). The Existence of Stage House as Fiduciary Guarantee: Perspective of Horizontal Separation Principle. JL Pol'y & Globalization, 75, 116.

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

Peter Mahmud Marzuki. 2019. Penelitian Hukum. Prenada Media, Jakarta.

Rr. Rina Antasari, dkk. 2020. *Hukum Ekonomi Indonesia.* Prenada media, Jakarta.