

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEDAGANG TERHADAP PERJANJIAN
LEASING KIOS AKTA DIBAWAH TANGAN DI NEW MAKASSAR MALL**



OLEH :

ANDI AYU NOVITASARI

040 2018 0114

Diajukan sebagai tugas akhir dalam rangka penyelesaian studi

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA

MAKASSAR

2022

HALAMAN JUDUL

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEDAGANG TERHADAP PERJANJIAN
LEASING KIOS AKTA DIBAWAH TANGAN DI NEW MAKASSAR MALL**

Disusun dan Diajukan

Oleh

ANDI AYU NOVITASARI

040 2018 0114

SKRIPSI

**Skripsi Ini Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Pada
Program Studi Ilmu Hukum Di Universitas Muslim Indonesia**

PADA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA

MAKASSAR

2022

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa seminar hasil penelitian tersebut dibawah ini :

Judul Skripsi : **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEDAGANG
TERHADAP PERJANJIAN LEASING KIOS AKTA DI
BAWAH TANGAN DI NEW MAKASSAR MALL**

Nama : Andi Ayu Novitasari

Stambuk : 040 2018 0114

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Dan Masyarakat

Dasar Penetapan Pembimbing : **0323/H.05/FH-UMI/II/2021**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan sebagai persyaratan dalam
ujian skripsi

Makassar, Maret 2022

Disetujui Oleh :

Pembimbing I

Pembimbing II

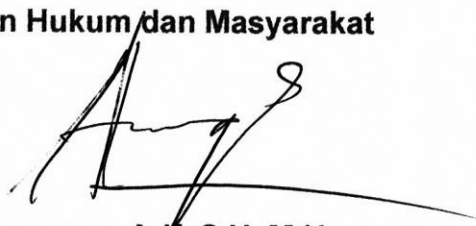
 **Dr. Zainuddin, S.Ag.,S.H.,M.H.**

 **Dr. Salle, S.H.,M.H.**

Mengetahui

Ketua Bagian Hukum dan Masyarakat




Dr. Hj. Anggreany Arif, S.H.,M.H.

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama Mahasiswa : Andi Ayu Novitasari
NIM : 04020180161
Bagian : Hukum dan Masyarakat
Judul Skripsi/Penelitian : **Perlindungan Hukum Bagi Pedagang Terhadap Perjanjian Leasing Kios Akta Dibawah Tangan Di New Makassar Mall**

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Dikeluarkan di : Makassar

Pada Tanggal : April 2022

Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H., M.H.

PENGESAHAN SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEDAGANG TERHADAP PERJANJIAN LEASING KIOS AKTA DIBAWAH TANGAN DI NEW MAKASSAR MALL

Disusun dan diajukan oleh:

ANDI AYU NOVITASARI

04020180114

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi
Pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia
Pada, Mei 2022
dan dinyatakan diterima

Makassar, Mei 2022

Panitia Ujian,

Ketua

Anggota


Dr. Zalnudding, S.Ag.,S.H.,M.H.


Dr. Salle, S.H.,M.H.

An. Dekan
Wakil Dekan I,




Dr. Muhammad Rinaldy Bima, S.H., M.H

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi tersebut di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Andi Ayu Novitasari
NIM : 04020180114
Bagian : Hukum dan Masyarakat
Dasar Penetapan : 0323/H.05/FH-UMI/II/2021
Judul Skripsi/ Penelitian : **Perlindungan Hukum Bagi Pedagang Terhadap Perjanjian Leasing Kios Akta Dibawah Tangan Di New Makassar Mall**

Telah dipertahankan dihadapan Majelis Penguji pada tanggal Mei 2022 dan dinyatakan telah lulus oleh tim penguji.

Disahkan oleh:

1. Dr. Zainuddin, S.H.,M.H.

(.....)

(Pembimbing I)

2. Dr. Salle,S.H.,M.H.

(.....)

(Pembimbing II)

3. Dr. Hj. Anggreany Arief,S.H.,M.H.

(.....)

(Penguji I)

4. Dr. Muhammad Rustan,S.H.,M.H.

(.....)

(Penguji II)



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat merampungkan penulisan skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEDAGANG TERHADAP PERJANJIAN LEASING KIOS AKTA DIBAWAH TANGAN DI NEW MAKASSAR MALL ”** yang merupakan salah satu persyaratan dalam penyelesaian studi pada Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa untuk mencapai kesempurnaan dalam suatu penulisan sangatlah sulit tercapai. Demikian pula halnya dengan penulisan skripsi ini, tentunya masih jauh dari kesempurnaan, baik substansi maupun penulisannya. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis sangat mengharapkan kritikan serta saran yang sifatnya membangun.

Di samping itu, Penulis juga menyadari bahwa selesainya penulisan ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, baik materil maupun moril. Sebagai bentuk penghargaan penulis, melalui pengantar skripsi ini untuk secara khusus penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada orang tua dan keluarga saya ayahanda **Dr. H. Mustarin** dan ibunda **Hj. A. Sarwana, S.E.** dan Kakak **Andi Alamsya Saputra, S.E.** dan Pacar **Aryo Prayogi, S.T.**, senantiasa meluangkan waktunya untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Dari lubuk hati yang paling dalam penulis menghanturkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak **Prof. Dr. H. Basri Modding, S.E., MSi** Selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia beserta para Wakil Rektor beserta seluruh jajarannya.
2. Bapak **Prof.Dr.H.La Ode Husen S.H.,M.H** Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia beserta Wakil Dekan atas segala perhatian dan bimbingannya.
3. Ibu **Dr. Hj. A. Risma, S.H.M.Hum.** Selaku Ketua Bagian Hukum Perdata
4. Selaku Pembimbing Bapak **Dr. Zainuddin, S.Ag., S.H.,M.H.**, dan Bapak **Dr. Salle, S.H.M.H.**
5. Selaku Penguji, Ibu **Dr. Hj. Anggreany Arief, S.H.,M.H.** dan Bapak **Dr. Muhammad Rustan, S.H.M.H.**
6. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah berjasa dalam mendidik Penulis selama menempuh pendidikan dan Staf Administrasi di Lingkup Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah banyak membantu Penulis.
7. Keluarga Besar Komite Mahasiswa Penegak Keadilan Study Club (KOMPAK_SC) Universitas Muslim Indonesia, tempat Penulis menemukan rumah serta keluarga kedua.

8. Pemerintahan Kota Makassar yang memberikan izin untuk melakukan penelitian

Semoga Allah SWT melimpahkan rahmat-Nya kepada semua pihak yang telah memberi bantuan serta masukan kepada Penulis, dan semoga pula skripsi ini dapat berguna bagi pengembangan ilmu hukum khususnya Ilmu Hukum Pidana pada masa mendatang. Aamiin

Makassar, 12 Mei 2022

(Andi Ayu Novitasari)

ABSTRAK

Andi Ayu Novitasari, 040 2018 0114, “Perlindungan Hukum Bagi Pedagang Terhadap Perjanjian Leasing Kios Akta Di Bawah Tangan Di New Makassar Mall”, dibawah bimbingan Bapak (Zainuddin) sebagai pembimbing ketua, dan Bapak (Salle) sebagai pembimbing anggota.

Penelitian ini bertujuan untuk (i) Untuk mengetahui dan menganalisis Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pedagang Terhadap Perjanjian Leasing Kios Akta Di Bawah Tangan Di New Makassar Mall, (ii) Untuk mengetahui dan menganalisis Akibat Hukumnya Perjanjian Akta Dibawah Tangan Antara Pihak Kedua Dengan Pedagang.

Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris, penelitian hukum empiris pada dasarnya ialah penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur- unsur empiris. Dalam metode penelitian empiris ini juga mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (Undang- Undang) dalam aksinya disetiap penelitian hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pedagang Terhadap Perjanjian Leasing Kios Akta Di Bawah Tangan Di New Makassar Mall Pada perjanjian leasing kios secara akta dibawah tangan di New Makassar Mall adalah Perlindungan Hukum represif seperti yang kita ketahui tentang perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran. Akibat Hukumnya Perjanjian Akta Dibawah Tangan Antara Pihak Kedua Dengan Pedagang adalah Apabila dalam perjanjian tersebut salah satu pihak yang melakukan tipu muslihat/ wanprestasi akibat hukumnya adalah pembatalan kontrak dan pemutusan kontrak.

Rekomendasi penelitian ini dari peneliti sendiri dan dibantu oleh pembimbing Pelaksanaan perjanjian akta di bawah tangan terhadap penjualan yang dilaksanakan oleh Perusahaan daerah Pasar Sentral (New Makassar Mall) Kota Makassar dengan para pedagang sebagai wujud dari pelaksanaan otonomi daerah dibidang keuangan tidak menutup kemungkinan untuk menimbulkan terjadinya wanprestasi, apabila salah satu pihak lalai dalam melaksanakan kewajiban seperti yang telah diperjanjikan.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI.....	iv
PENGESAHAN SKRIPSI.....	v
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum	12
1. Pengertian Perlindungan Hukum	12
2. Ruang Lingkup Perlindungan Hukum	18
3. Prinsip- Prinsip Perlindungan Hukum	19
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	22
1. Pengertian Perjanjian	22
2. Asas- Asas Perjanjian	23
3. Syarat- Syarat Sah Perjanjian.....	26
4. Bentuk- Bentuk Perjanjian	30
C. Tinjauan Umum Tentang Sewa Guna Usaha (<i>Leasing</i>)	32
1. Pengertian Sewa Guna Usaha (<i>Leasing</i>).....	32
2. Jenis- Jenis Sewa Guna Usaha (<i>Leasing</i>)	33
D. Tinjauan Umum Tentang Akta.....	37

1. Pengertian Akta.....	37
2. Jenis- Jenis Akta	39
BAB III METODE PENELITIAN	42
A. Tipe Penelitian	42
B. Lokasi Penelitian	42
C. Populasi dan Sampel	42
D. Jenis dan Sumber Data.....	43
E. Teknik Pengumpulan Data	44
F. Analisis Data	44
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	45
A. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pedagang Terhadap Perjanjian Leasing Kios Akta Di Bawah Tangan Di New Makassar Mall	45
B. Akibat Hukumnya Perjanjian Akta Di Bawah Tangan Antara Pihak Kedua Dengan Pedagang.....	54
BAB V PENUTUP.....	57
A. Kesimpulan	57
B. Saran	57
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional Indonesia bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil, makmur, materiil dan spiritual berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Demi mewujudkan tujuan tersebut, maka kegiatan di bidang ekonomi pembangunan semakin digencarkan hingga berbagai kebutuhan masyarakat pun semakin meningkat termasuk di bidang perdagangan, seperti jual-beli kios sebagai tempat berdagang untuk menggerakkan roda ekonomi.

Kebutuhan untuk menunjang kegiatan usaha menjadikan pelaku usaha mencari tempat berdagang. Maka hal tersebut juga mempengaruhi masyarakat dalam memenuhi kebutuhan hidup salah satunya seperti untuk memiliki kios untuk berdagang, karena mereka tidak dapat sepenuhnya membuat atau mengadakan sendiri, lebih-lebih bagi mereka yang belum punya lahan sendiri yang siap untuk di bangun kios untuk menjalankan usaha atau berdagang.

Hukum kemudian dijalankan oleh organ-organ negara yang memiliki wewenang berdasarkan konstitusi dan peraturan perundang-undangan. Hampir setiap bidang kehidupan sekarang ini di atur oleh peraturan-peraturan hukum melalui penormaan terhadap tingkah laku manusia. Hukum menelusuri hampir semua bidang kehidupan manusia

campur tangan hukum yang semakin meluas kedalam bidang kehidupan masyarakat menyebabkan masalah efektifitas penerapan hukum menjadi semakin penting untuk di perhitungkan. Itu artinya, hukum bisa menjadi institusi yang bekerja secara efektif dalam masyarakat (*innominat*).

Di Indonesia peraturan perundang-undangan saat ini yang menjadi dasar hukum pelaksanaan Sewa Guna Usaha (*Leasing*) adalah Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.010/2009 tentang Perusahaan Pembiayaan, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*) dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 634/KMK.013/1990 tentang Pengadaan Barang Modal Berfasilitas Melalui Perusahaan Sewa Guna Usaha (Perusahaan *Leasing*).¹

Namun demikian buku III KUHPdata adalah menganut sistem terbuka, artinya adanya kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan dengan siapa saja, asalkan tidak melanggar hukum, ketertiban umum dan kesusilaan.²

Pasar adalah salah satu dari berbagai sistem, institusi, prosedur, hubungan sosial dimana usaha menjual barang, jasa dan tenaga kerja

¹ Mariam Darus Badruzaman, "*Kompilasi Hukum Perikatan*", (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 67.

² Subekti, "*Hukum Perjanjian*", (Jakarta: Intermasa, 1998), hlm. 13.

untuk orang-orang dengan mengharapkan imbalan uang. Pasar memiliki peran penting terhadap perkembangan perekonomian suatu Negara. Pasar terbagi menjadi beberapa bagian salah satunya yaitu pasar sentral. Pasar sentral adalah pusat proses transaksi jual beli yang menyediakan berbagai macam kebutuhan masyarakat. Salah satu pusat perdagangan di Makassar ialah pasar sentral atau kini yang telah berevolusi menjadi Pasar Modern dengan pembangunan yang lebih besar berbentuk vertikal serta nama yang berubah menjadi New Makassar Mall , pasar sentral di namai pasar semi-tradisional karena selain menjual berbagai barang kebutuhan primer seperti sandang, pangan dan papan, pasar sentral Makassar juga menjual kebutuhan sekunder seperti buku, kursi, lemari, alat-alat elektronik dll.³

Dasar hukum yang di pakai dalam setiap kebijakan termasuk di Kota Makassar diterangkan dalam Pasal 33 ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa perekonomian nasional diselenggarakan berdasarkan demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi, berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.

³ Indah Puspita Sari, *"Sikap dan Perilaku Pedagang Pasar Sentral Terhadap Kebijakan Pembangunan Lapak (Studi Kasus Pasar Sentral Makassar)"*, (Makassar: Departemen Antropologi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin, 2014), hlm. 1.

Pada pasar terdapat kios-kios yang digunakan untuk melaksanakan kegiatan usaha dagang. Kios merupakan benda berwujud dan tidak bergerak. Kios mengandung arti toko kecil.⁴ Para pedagang menyewa salah satu kios di pasar kepada individu dan atau pemerintah. Kegiatan sewa menyewa tersebut sah dimata hukum dan dapat dipertanggung jawabkan serta dapat memperoleh hak menikmati kios haruslah terdapat perjanjian sewa menyewa kios yang mengikat para pihak.⁵

Pelaksanaan perjanjian akta di bawah tangan terhadap penjualan yang dilaksanakan oleh Perusahaan daerah Pasar Sentral (New Makassar Mall) Kota Makassar dengan para pedagang sebagai wujud dari pelaksanaan otonomi daerah dibidang keuangan tidak menutup kemungkinan untuk menimbulkan terjadinya wanprestasi, apabila salah satu pihak lalai dalam melaksanakan kewajiban seperti yang telah diperjanjikan.

Adapun pengertian lain dari Akta di bawah tangan/ tulisan-tulisan di bawah tangan adalah akta yang bentuknya bebas, pembuatannya tidak harus di hadapan pejabat umum yang berwenang, tetapi mempunyai kekuatan pembuktian selama tidak disangkal oleh pembuatnya dan

⁴ Tim Prima Pena, *"Kamus Besar Bahasa Indonesia"*, (Jakarta: Gita Media Press), hlm. 438.

⁵ Fildzah Octamala, *"Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Kios Dalam Hal Terdapat Antara Kuitansi Pembayaran Dengan Uang Yang Dibayarkan"*. Jurnal Hukum. Fakultas Hukum Universitas Indonesia Depok, hlm. 11.

apabila harus dibuktikan, pembuktian tersebut harus dilengkapi juga dengan saksi-saksi dan bukti lainnya. Oleh karena itu, biasanya dalam akta dibawah tangan sebaiknya dimasukkan 2 orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian.

Dalam hal perjanjian antara satu orang atau lebih Allah S.W.T dalam Q.S Al-Baqarah ayat 282 berfirman :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

Terjemahan :

“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kalian bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kalian menuliskannya Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar”.

Firman Allah Swt. ini merupakan imperatif (keharusan) agar kita mencatatkan atau menuliskan apabila kita bermuamalah. Firman Allah Swt. tersebut berhubungan dengan salah satu sifat alamiah manusia yaitu salah dan lupa sehingga jika dicatatkan dapat mengeliminasi kesalahan dan kealpaan dan juga sebagai bukti-bukti diantara para pihak bahwa kita telah bermuamalah.⁶

Adapun pengertian lain dari sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan

⁶ Habib Adjie, *“Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT”*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 43.

suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang di tentukan.

Dasar hukum tentang sewa-menyewa sebagaimana tertuang dalam Pasal 1548 KUH Perdata “Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Diketahui pasar sentral adalah pasar terbesar pertama di Makassar yang di bangun pada tahun 1991-1992 oleh PT. Melati Tunggal Inti Raya (MTIR) status Hak Guna Bangunan (HGB) atau sistem `Build Operate and Transfer` (BOT) dengan pemakaian selama 25 tahun dan berakhir pada tahun 2016 sesuai kontrak kerja sama dan selanjutnya diserahkan ke Pemerintah Kota secara utuh. Namun dalam perjalanannya, pasar sentral terbakar sebanyak dua kali yakni pada 27 juni 2011 kemudian disusul kebakaran kedua pada 11 januari 2014.⁷

Pemerintah kota menggandeng pihak swasta untuk melakukan penataan terhadap keberadaan pasar sentral melalui upaya pembangunan kembali pasar sentral pasca kebakaran dan merelokasi

⁷ Ranga, “*Konflik Kepentingan Pada Pembangunan Pasar (Studi Kasus Pembangunan Pasar Sentral Makassar)*”, (Makassar: Departemen ilmu Politik Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin, 2017), hlm. 8-9.

pedagang ke pasar yang baru dengan alasan, tempat penjualan sebelumnya merupakan fasilitas umum yang hanya sebagai tempat penjualan sementara bagi pedagang yang mengalami kebakaran tempat penjualannya. Pada 7 Mei 2014 kebakaran terakhir yang menghancurkan ratusan kios pedagang sehingga menyebabkan para pedagang tidak dapat melaksanakan aktivitasnya.

Kebakaran terakhir pada tahun 2014 tersebut bertepatan sehari setelah dilantiknya wali kota makassar, Moh Ramdhan Pamanto, Setelah kebakaran yang melanda pasar sentral, pasar darurat atau penampungan di buka oleh pemerintah supaya proses jual-beli di pasar tersebut tetap berlangsung. Hal tersebut memicu terjadinya kemacetan yang ada di sepanjang jalan di depan pasar tersebut. Terlebih pada pagi dan sore hari pada jam berangkat dan pulang bekerja. Kemacetan menjadi parah dan sulit untuk di tertibkan. Melihat permasalahan tersebut, pemerintah di tuntut harus membuat suatu kebijakan yang di harapkan mampu mengatasi kesenjangan-kesenjangan yang terjadi. Maka dari itu pemerintah mengambil kebijakan mengubah wajah pasar tradisional menjadi pasar yang berkonsep modern baik dari fisik maupun non-fisik.

Sesuai Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 15 Tahun 2009 tentang Perlindungan, Pemberdayaan penataan Pasar Tradisional dan Pasar Modern menyatakan bahwa pemerintah daerah memberikan perlindungan hukum dan pemberdayaan kepada usaha mikro, kecil,

menengah, dan koperasi di Kota Makassar. Hal-hal yang berhubungan dengan masalah pasar dibahas dalam peraturan daerah tersebut.

Fakta yang terjadi dalam masyarakat sebagai penelitian dalam proposal skripsi ini adalah perlindungan pedagang terhadap *Leasing* kios yang dilakukan di bawah tangan. Perjanjian tersebut hanya dilakukan antara pemilik New Makassar Mall dalam hal ini Pemerintah kota Makassar yang sebagian pengelolaannya diberikan kepada pihak PT. Melati Tunggal Inti Raya (PT.MTIR) dan pihak pembeli yaitu Pedagang pasar sentral yang di relokasi, seperti yang diketahui hingga saat ini perseteruan antara para pedagang dan pengelola Pasar Sentral Atau New Makassar Mall PT.MTIR belum menemui titik terang, bahkan sementara masih dalam proses persidangan Pengadilan Negeri Makassar dengan No.perkara 376/pdt.G/2018/PN.MKS yang masih berjalan.⁸

Tidak adanya progres yang signifikan penegak hukum dan pemangku kebijakan untuk mengetahui penyebab simpang siurnya perjanjian di bawah tangan antara pihak pengembang dan pedagang, sehingga berdampak pada lahirnya berbagai implikasi dan dugaan baru, yang membuat kepastian hukum dan fakta hukumnya menjadi kabur. Misalnya, Pihak PT. MTIR mendalilkan bahwa sertifikat yang dipegang

⁸ <https://sinyaltajam.com/2019/05/31/membongkar-kasus-pasar-sentral-makassar-perjanjian-kerjasama-pemkot-dengan-pt-mtir/>. Diakses pada tanggal 12 Mei 2022 pukul 18:14 Wita

oleh pedagang saat ini sudah tidak berlaku, karena bangunannya sudah rubuh.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji masalah tersebut dengan mengambil judul :

“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEDAGANG TERHADAP PERJANJIAN LEASING KIOS AKTA DIBAWAH TANGAN DI NEW MAKASSAR MALL”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakan masalah diatas maka rumusan masalahnya adalah :

1. Bagaimana Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pedagang Terhadap Perjanjian Leasing Kios Akta Di Bawah Tangan Di New Makassar Mall?
2. Bagaimanakah Akibat Hukumnya Perjanjian Akta Dibawah Tangan Antara Pihak Kedua Dengan Pedagang?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pedagang Terhadap Perjanjian Leasing Kios Akta Di Bawah Tangan Di New Makassar Mall
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Akibat Hukumnya Perjanjian Akta Dibawah Tangan Antara Pihak Kedua Dengan Pedagan

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Menambah wawasan dan ilmu pengetahuan khususnya mengenai kajian Tinjauan Yuridis.
 - b. Menambah pengetahuan dan wawasan pembaca mengenai Tinjauan Hukum Perlindungan Pedagang terhadap Leasing Kios di New Makassar Mall (Pasar Sentral)
2. Manfaat Praktis
 - a. Bagi, penelitian ini dapat digunakan sebagai informasi dan pertimbangan pemerintah dalam membuat keputusan dan kebijakan khususnya dalam hal Perlindungan hukum Pedagang melalui Perjanjian akta di bawah tangan serta dapat dijadikan acuan dalam menangani konflik yang berkaitan dengan New Makassar Mall
 - b. Bagi masyarakat, masyarakat dapat memperoleh deskripsi yang jelas mengenai alasan dan Tinjauan hukum menurut UUD yang berlaku dalam mengambil keputusan khususnya untuk Pedagang pasar sentral Makassar, serta bagaimana pola penanganan konflik di ambil oleh pemerintah setempat

- c. Bagi akademisi, sebagai pembanding dalam melakukan kajian mengenai Perlindungan hukum Pedagang melalui Perjanjian akta di bawah tangan

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Pengertian Perlindungan Menurut Kamus Besar bahasa Indonesia diartikan dalam beberapa unsur sebagai berikut :⁹

- a. Lindung: berlindung menempatkan dirinya dibawah (dibalik,dibelakang) sesuatu supaya tidak terlihat atau tidak terkena angin, panas, dan sebagainya; bersembunyi; berada ditempat yang aman supaya terlindung; minta pertolongan kepada Tuhan YME agar selamat atau terhindar dari godaan, bencana, dosa;
- b. Melindungi Melindungi: menutupi supaya tidak terlihat atau tampak, menjaga; merawat; memelihara, menyelamatkan (memberi pertolongan dan sebagainya) supaya terhindar dari mara bahaya. Melindungi: membuat (diri) terlindung (tersembunyi dan sebagainya), mempergunakan sesuatu untuk melindungi, menaruhkan (menempatkan) sesuatu ditempat yang aman atau terlindung;

⁹ <https://kbbi.web.id/perlindungan>. Diakses pada tanggal 19 Maret 2022 pukul 12: 17 Wita.

- c. Terlindung; tertutup oleh sesuatu sehingga tidak terlihat (tidak kena panas, angin, dan sebagainya). Tersembunyi (dibalik sesuatu), diselamatkan (dari bencana dan sebagainya);
- d. Lindungan: yang dilindungi, tempat berlindung;
- e. Perlindungan: tempat berlindung, hal (perbuatan dan sebagainya) memperlindungi;
- f. Memperlindungi: menjadikan atau menyebabkan berlindung;
- g. Pelindung: orang yang melindungi, alat untuk melindungi;
- h. Pelindungan: proses, cara, perbuatan melindungi;
- i. Kelindungan: terlindung, terlampaui, tersaingi.

Pengertian perlindungan dalam ilmu hukum adalah suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh aparat penegak hukum atau aparat keamanan untuk memberikan rasa aman, baik fisik maupun mental, kepada korban dan sanksi dari ancaman, gangguan, terror, dan kekerasan dari pihak manapun yang diberikan pada tahap penyelidikan, penuntutan, dan atas pemeriksaan di sidang pengadilan. Aturan hukum tidak hanya untuk kepentingan jangka pendek saja, akan tetapi harus berdasarkan kepentingan jangka panjang. Pemberdayaan masyarakat adalah sebuah konsep pembangunan ekonomi yang merangkum nilai-nilai sosial.¹⁰

¹⁰ <https://www.duniapengertian.com/2014/01/seputar-pengertian-perlindungan-hukum.html>. diakses pada tanggal 19 Maret 2022 pukul 12:20 Wita.

Hukum adalah perangkat asas dan kaidah-kaidah yang mengatur hubungan antar manusia dalam masyarakat, baik yang merupakan kekerabatan, kampung atau desa, atau suatu Negara.¹¹ Salah satu fungsi yang terpenting dari hukum adalah tercapainya keteraturan dalam kehidupan manusia di dalam masyarakat.¹² Adapun pengertian hukum adalah sebagai berikut :

- a. Hukum adalah keseluruhan syarat berkehendak bebas dari orang yang satu untuk dapat menyesuaikan diri dengan kehendak bebas dari orang lain.¹³
- b. Hukum adalah perintah-perintah dari orang-orang yang memiliki kekuasaan untuk memerintah dan memaksakan perintahnya kepada orang lain dengan mengikuti peraturan tentang kemerdekaan.¹⁴

Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Perlindungan hukum dapat diartikan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum

¹¹ Mochtar Kusumaatmadja, *"Pengantar Ilmu Hukum"*, (Bandung: Alumni, 2009), hlm.4

¹² Mochtar Kusumaatmadja, *Op.cit*, hlm. 49.

¹³ Wawan Muhwan Hairi, *"Pengantar Ilmu Hukum"*,(Pustaka Setia, 2012), hlm.22.

¹⁴ Zainal Asikin, *"Pengantar Ilmu Hukum"*, (Rajawali Pers, 2011), hlm. 10

untuk memberi perlindungan kepada warganya agar hak-haknya sebagai seorang warga negara tidak dilanggar, dan yang bagi melanggarnya akan dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku.¹⁵

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:¹⁶

- 1) Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya;
- 2) Jaminan kepastian hukum;
- 3) Berkaitan dengan hak-hak warga negara;
- 4) Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Dengan demikian kata perlindungan mengandung makna yaitu, suatu tindakan perlindungan atau tindakan melindungi dari pihak-pihak tertentu yang ditujukan untuk pihak tertentu dengan menggunakan cara-cara tertentu. Kepastian di dalam hukum berkaitan erat dengan perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan yang ada dalam masyarakat. Dengan sendirinya perlindungan hukum menjadi unsur esensial serta menjadi konsekuensi dalam negara hukum. Negara wajib menjamin hak-hak hukum warga negaranya. Perlindungan hukum merupakan

¹⁵ Satjipto Raharjo, "*Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah*", Jurnal Masalah Hukum

¹⁶ *Ibid.*,

pengakuan terhadap harkat dan martabatnya warga negaranya sebagai manusia.

Perlindungan hukum merupakan bentuk perlindungan yang utama, karena berdasarkan pemikiran bahwa hukum sebagai sarana yang dapat mengakomodasi kepentingan dan hak seseorang secara komprehensif.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum kedalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun tertulis. Dengan kata lain dapat digambarkan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.¹⁷

Pengertian di atas mengundang beberapa ahli untuk mengungkapkan pendapat mereka mengenai pengertian perlindungan hukum sebagai berikut :¹⁸

1) Menurut Satjipto Rahardjo

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar

¹⁷ Soerjono Soekanto, “*Pengantar Penelitian Hukum*”, (Jakarta: UI Press, 1984), hlm. 133.

¹⁸ Philipus M. Hadjon, “*Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*”, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 1-3.

mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

2) Menurut Muchsin

Perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.

3) Menurut Philipus M. Hadjon

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.

4) Menurut Harjono

Perlindungan hukum sebagai “perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum, ditujukan kepada perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan tertentu, yaitu dengan menjadikan kepentingan yang perlu dilindungi tersebut dalam sebuah hak hukum.

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum. yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.¹⁹

2. Ruang Lingkup Perlindungan Hukum

Keberadaan hukum dalam masyarakat sangatlah penting, dalam kehidupan dimana hukum dibangun dengan dijiwai oleh moral konstitusionalisme, yaitu menjamin kebebasan dan hak warga, maka mentaati hukum dan konstitusi pada hakekatnya mentaati imperatif yang terkandung sebagai substansi maknawi didalamnya imperatif. Hak-hak asasi warga harus dihormati dan ditegakkan oleh pengembang kekuasaan negara dimanapun dan kapanpun, ataupun juga ketika warga menggunakan kebebasannya untuk ikut serta atau untuk mengetahui jalannya proses pembuatan kebijakan publik.

Negara hukum pada dasarnya bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintah dilandasi dua prinsip negara hukum, yaitu :²⁰

¹⁹ <https://www.duniapengertian.com/2014/01/seputar-pengertian-perlindungan-hukum.html>. *ibid*,.

²⁰ *Ibid*,.

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum kepada rakyat yang di berikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah menjadi bentuk yang menjadi *definitive*.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Kedua bentuk perlindungan hukum diatas bertumpu dan bersumber pada pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia serta berlandaskan pada prinsip Negara hukum.

3. Prinsip- Prinsip Perlindungan Hukum

Dalam hal merumuskan suatu prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di Negara Barat bersumber pada konsep-konsep "*Rechtstaat*" dan "*Rule of The Law*". Dengan menggunakan konsepsi Barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan pada Pancasila. Prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila.²¹

²¹ Philipus M. Hadjon, *Op.cit*, hlm. 38.

Prinsip perlindungan hukum terhadap suatu tindakan pemerintah bersumber serta bertumpu pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat. Lahirnya konsep-konsep mengenai pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.²²

Prinsip kedua yang mendasari adanya suatu perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Hal ini berkaitan erat dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia menjadi tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.²³

Prinsip-prinsip dalam perlindungan hukum bagi rakyat yang berdasarkan Pancasila dibedakan menjadi dua antara lain sebagai berikut :²⁴

- a. Prinsip Pengakuan dan Perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindak pemerintahan yang bertumpu dan bersumber dari

²² Yassir Arafat, “ *Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum yang Seimbang*”. Jurnal Rechtsens. Universitas Islam Jember. Vol IV. No. 2. Edisi 2 Desember 2015

²³ *Ibid*,.

²⁴ Philipus M. Hadjon, *Op.cit*, hlm. 19.

konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan juga peletakan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah. Dengan demikian dalam usaha merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan Pancasila, diawali dengan uraian tentang konsep dan deklarasi tentang hak-hak asasi manusia.

- b. Prinsip Negara Hukum, Prinsip kedua yang melandasi terbentuknya perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dikatakan sebagai tujuan daripada negara hukum.

Berdasarkan uraian tersebut diatas dapat diketahui bahwa perlindungan hukum merupakan tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat terhadap harkat dan martabatnya yang dimiliki oleh setiap subyek hukum dari tindakan sewenang-wenang oleh penguasa terhadap kepentingan-kepentingan tertentu yang tidak sesuai dengan aturan hukum.

Bentuk dari perlindungan hukum berupa bentuk perlindungan hukum preventif yang berarti upaya pencegahan agar mencegah tidak

terjadinya sengketa dan perlindungan hukum represif yang berupa penyelesaian dari sengketa dan upaya-upaya dalam penanganan sengketa.

Prinsip-prinsip dalam perlindungan hukum bertumpu pada perlindungan hak-hak manusia dalam pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Para sarjana hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat didalam Pasal 1313 KUHPerdata :²⁵

"Yang mengatur bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Perjanjian diartikan suatu perbuatan okum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.²⁶

Perjanjian adalah Hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan , dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga

²⁵ Kitab Undang- Undang Hukum Perdata

²⁶ Wirjonoprodjodikoro, "*Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*", (Bandung: Surpur., 1959), hlm. 4.

subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati.²⁷

Pada umumnya perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu dapat dibuat secara lisan ataupun tulisan karena dalam pasal 1320 KUHPerdara sahnyanya suatu perjanjian dari unsur subjektif dan objektif tidak dijelaskan, hanya didalam hukum acara pada tahap pembuktian bahwa akta adalah alat bukti yang kuat, dalam memenuhi formil hukum acara perdata.²⁸

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) Pasal 1338 :²⁹

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, dan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

2. Asas- Asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian dikenal lima asas penting, yaitu Asas Kebebasan Berkontrak, Asas Konsensualisme. Asas *Pacta Sunt Servanda* (Asas Kepastian Hukum), Asas Itikad Baik, dan Asas Keperibadian adalah sebagai berikut :³⁰

²⁷ Salim H.S, “*Perancangan Kontrak dan Memorandum Of Understanding (M.o.U)*”,(Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 7.

²⁸ Erawati, “*Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*”, (Jakarta: PT. Gramedia, 2010), hlm 43.

²⁹ Simanjuntak. P.N.H., “*Hukum Perdata Indonesia*”, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm 3.

³⁰ Abdul Kadir, “*Hukum Perjanjian*”, (Bandung: Alumni,1986), hlm. 3.

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi:³¹

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan
- 4) Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis dan lisan

b. Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 Ayat (1) KUHPerdara. Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak.

c. Asas *Pacta Sunt Servanda* (Perjanjian itu mengikat para pihak)

Asas *Pacta Sunt Servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *Pacta Sunt Servanda* merupakan asas bahwa

³¹ Kitab Undang- Undang Hukum Perdata

hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak sebagai mana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan *intervensi* terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

d. Asas Itikad Baik (*Geodotrouw*)

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 Ayat (3)

KUHPerdata yang berbunyi :

“Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan teguh atau kemauan baik dari para pihak”.

e. Asas Keperibadian (*Personalitas*)

Asas keperibadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 KUHPerdata berbunyi :

“Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan dan perjanjian selain untuk diri sendiri”.

Inti dari ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Sedangkan Pasal 1340 KUHPerdata berbunyi :

“Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”.

3. Syarat- Syarat Sah Perjanjian

Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat :³²

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Pasal 1320 KUHPdata merupakan pasal yang sangat populer karena menerangkan tentang syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya suatu perjanjian. Syarat tersebut baik mengenai pihak. yang membuat perjanjian atau biasa disebutsyarat subjektif maupun syarat mengenai perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau yang biasa disebut syarat objektif.

Dengan sepakat atau juga dinamakan perijinan, dimaksudkan bahwa kedua subjek mengadakan perjanjian itu harus sepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal- balik :

“Sipenjual mengingini sejumlah uang, sedangkan sipembeli mengingini sesuatu barang dari penjual”.

³² Suharnoko, " Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus", (Jakarta: Prenada Media, 2017), hlm. 5.

Sementara itu, kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (perjanjian) hal ini diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdata dan Pasal 1330 KUHPerdata, kecakapan ini ditandai dengan dicapainya umur 21 tahun atau telah menikah, walaupun usianya belum mencapai 21 tahun.

Walaupun ukuran kecakapan didasarkan pada usia 21 tahun atau sudah menikah, tidak semua orang yang telah mencapai usia 21 tahun dan telah menikah secara otomatis dapat dikatakan cakap menurut hukum karena ada kemungkinan orang yang telah mencapai usia 21 tahun atau sudah menikah, tetapi dianggap tidak cakap karena berada dibawah pengampuan, misalnya karena gila ataupun karena boros.

Berkaitan dengan syarat subjektif, maka ketidak cakapan seorang dan ketidak bebasan dalam memberikan perijinan pada suatu perjanjian, memberikan hak kepada pihak yang tidak cakap dan pihak yang tidak bebas dalam memberikan sepakatnya itu untuk meminta pembatalan perjanjian, dan batas meminta pembatalan perjanjian menurut Pasal 1454 KUHPerdata hanya 5 tahun dan waktunya mulai berlaku sejak orang ini menjadi cakap menurut hukum. Dalam hal paksaan dapat dimintakan sejak paksaannya terhenti, dalam hal kekhilafan atau penipuan sejak hal tersebut diketahui.

Mengenai hal tertentu, sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian

yang jelas, jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu, jadi tidak bisa seseorang menjual “sesuatu” (tidak tertentu) dengan harga seribu rupiah misalnya karena kata sesuatu itu tidak menunjukkan hal tertentu, tetapi hal yang tidak tentu.

Syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal, ini juga merupakan syarat tentang isi perjanjian. kata halal di sini bukan dengan maksud untuk memperlawankan dengan kata haram dalam hukum islam ,tetapi yang dimaksudkan disini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang undang kesusilaan dan ketertiban umum.

Dalam hal penafsiran perjanjian, pedoman utama ialah, jika kata kata suatu perjanjian jelas, maka tidaklah diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan menafsirkan, dan ada pedoman tambahan dalam menafsirkan suatu perjanjian, yakni :

- 1) Jika kata kata suatu perjanjian dapat diberikan berbagai macam penafsiran, maka haruslah diselidiki maksud kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu,dari pada memegang teguh dari arti kata kata menurut huruf.
- 2) Jika suatu janji berisi dua macam pengertian ,maka harus dipilih pengertian yang sedemikian rupa yang memungkinkan janji itu dilaksanakan, daripada memberikan pengertian yang tidak memungkinkan suatu perjanjian dilaksanakan.

- 3) Jika kata kata dapat memberikan dua macam pengertian, maka harus dipilih pengertian yang paling selaras dengan sifat perjanjian.
- 4) Apa yang meragu-ragukan harus ditafsirkan menurut apa yang menjadi kebiasaan dinegeri atau ditempat dimana perjanjian diadakan.
- 5) Semua janji harus diartikan dalam hubungan yang satu dengan yang lain tiap janji harus ditafsirkan dalam rangka perjanjian seluruhnya.
- 6) Jika ada keragu raguan, maka suatu perjanjian harus ditafsirkan atas kerugian orang yang telah meminta diperjanjikan sesuatu hal dan untuk keuntungan orang yang telah mengikatkan dirinya untuk itu.

Bahwa dari perjanjian merupakan sumber perikatan yang terpenting. Dari apa yang kita lihat bahwa perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit atau suatu peristiwa. Perikatan hanya ada didalam alam pikiran yang hanya dapat dirasakan sedangkan perjanjian dapat dilihat atau membaca suatu perjanjian. Hal atau kondisi yang menyebabkan batalnya perjanjian dalam konteks hukum perjanjian Indonesia.

Menurut KUHPerdata terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian. Alasan itu dapat dikelompokkan kedalam lima kategori sebagai berikut :

- a) Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formilnya, yang berakibat perjanjian batal demi hukum.
- b) Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat :
 - 1) Perjanjian batal demi hukum
 - 2) Perjanjian dapat dibatalkan
- c) Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat:
 - 1) Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina*
 - 2) Pembatalan oleh pihak yang diberi wewenang khusus berdasarkan undang – Undang

4. Bentuk- Bentuk Perjanjian

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tulisan dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).

Dalam perjanjian tertulis ada tiga bentuk sebagaimana yang dikemukakan berikut ini :

- a. Perjanjian dibawah tangan yang ditanda tangani oleh pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian semacam ini hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai mengikat pihak ketiga, maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian tersebut berkewajiban untuk mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud adalah tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian. Namun pihak yang menyangka tersebut adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.
- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan notaris dalam bentuk akta notaris. Akta notaris adalah akta yang dibuat dihadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

C. Tinjauan Umum Tentang Sewa Guna Usaha (*Leasing*)

1. Pengertian Sewa Guna Usaha (*Leasing*)

Sewa guna usaha (*leasing*) pada awalnya di kenal di Amerika Serikat pada tahun 1877. Kegiatan leasing dikenalkan pertama kali di Indonesia tahun 1974 berasal dari kata *lease* yang berarti menyewa. Sedangkan dalam ekonomi Islam istilah yang berkaitan dengan leasing adalah Ijarah (al ijarah) yang berasal dari kata al ajru yang berarti al „iwadhu (ganti).³³

Leasing adalah suatu perjanjian dimana *Lessor* menyediakan barang (*asset*) dengan hak penggunaan alih Lessee dengan imbalan pembayaran sewa untuk jangka waktu tertentu.

Berdasarkan SK Menteri Keuangan No.1169/KMK.01/1991 tanggal 21 November 1991, sewa guna usaha adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan menggunakan hak opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk digunakan oleh lessee selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.

Menyangkut pengertian *leasing* dapat dikemukakan definisi yang dapat dijadikan sebagai landasan dalam membicarakan leasing dan jenis usaha yang berkaitan dengannya. Leasing adalah perusahaan

³³ Martono, "*Bank dan Lembaga Keuangan Lain*", (Yogyakarta: Ekonosia, 2002), hlm. 113.

yang memberikan jasa dalam bentuk penyewaan. Penyewaan barang-barang modal atau alat-alat produksi dalam jangka waktu menengah atau jangka panjang dimana pihak penyewa (*lessee*) harus membayar uang secara berkala terdiri dari nilai penyusutan suatu objek leasing ditambah bunga, biaya-biaya lain serta profit yang diharapkan *lessor*.

Dari definisi diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa sewa guna usaha merupakan suatu kontrak atau persetujuan antara *lessor* dan *lessee*, objek-objek sewa guna usaha adalah barang modal, dan pihak *lessee* memiliki hak opsi dengan harga berdasarkan nilai sisa dan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati berdasarkan kesepakatan bersama.

2. Jenis- Jenis Sewa Guna Usaha (Leasing)

Leasing merupakan salah satu sumber dana bagi para pengusaha yang membutuhkan barang modal, selama jangka waktu tertentu dengan membayar sewa. Dengan cara ini pengusaha yang tidak mempunyai modal atau mempunyai modal terbatas, tetapi ingin mempunyai pabrik dapat memperolehnya dengan cara leasing. Teknik pembiayaan *leasing* secara garis besar dapat dibagi dalam dua katagori yaitu:³⁴

a. Finance Lease (Sewa Guna Usaha dengan Hak Opsi)

³⁴ Richard Burton Simatupang, "*Aspek Hukum dalam Bisnis*", (Jakarta: Rineka Cipta, 2007), hlm. 110-112.

Finance Lease merupakan suatu bentuk cara pembiayaan, lessor yang mendapatkan hak milik atas barang yang disewakan menyerahkan kepada lessee untuk dipakai selama jangka waktu yang sama dengan masa kegunaan barang tersebut.

Dalam perjanjian kontrak, *lessee* bersedia untuk melakukan serangkaian pembayaran atas penggunaan suatu asset yang menjadi objek *lessee*. *Lessee* pun berhak memperoleh manfaat ekonomis dengan mempergunakan barang tersebut sedangkan hak miliknya tetap pada lessor. Dengan demikian berarti lessee telah menanam modal. Dalam perjanjian *finance lease* ini biasanya tidak dapat di batalkan atau diputuskan ditengah jalan oleh salah satu pihak, kecuali bila pihak *lessee* tidak memenuhi perjanjian atau kontrak.

Ciri utama sewa guna usaha dengan hak opsi yaitu pada akhir kontrak, *lessee* mempunyai hak pilih untuk membeli barang modal sesuai dengan nilai sisa (*residual value*) yang disepakati, atau mengembalikannya, memperpanjang masa kontrak sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama.

Teknik *finance lease* biasanya disebut juga dengan *full pay out leasing* yang artinya suatu bentuk pembiayaan dengan cara kontrak antara *lessor* dengan *lessee*.

Pada *leasing* jenis ini *lessee* menghubungi *lessor* untuk memilih barang modal yang dibutuhkan, memesan, memeriksa, dan memelihara barang modal tersebut. Selama masa sewa, *lessee* membayar sewa secara berkala dari jumlah seluruhnya ditambah dengan pembayaran nilai sisa.

Dalam praktiknya transaksi *finance lease* dibagi lagi kedalam bentuk-bentuk sebagai berikut :³⁵

- 1) Sewa guna usaha langsung (*Direct Finance Lease*)

Dalam bentuk transaksi ini, *lessor* membeli barang modal dan sekaligus menyewakan kepada *lessee*. Pembelian tersebut dilakukan atas permintaan *lessee* dan *lessee* pula menentukan spesifikasi barang modal, harga, dan *supliernya*.

- 2) Jual dan sewa kembali (*Sale And Lease Back*)

Lessee membeli dahulu atas nama sendiri barang modal (*impor* atau *eximpor*) termasuk membayar biaya bea masuk dan impor lainnya. Kemudian barang modal

³⁵ Kasmir, "*Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya Edisi Revisi*", (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 274-275.

tersebut dijual kepada lessor dan selanjutnya diserahkan kembali kepada lessee untuk digunakan bagi keperluan usahanya sesuai dengan jangka waktu kontrak sewa guna usaha.

b. *Operating Lease* (Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi)

Ciri utama *leasing* jenis ini adalah lessee hanya berhak menggunakan barang modal selama jangka waktu kontrak tanpa hak opsi setelah masa kontrak berakhir. Pihak lessor hanya menyediakan barang modal untuk disewakan kepada lessee dengan harapan setelah kontrak berakhir, lessor memperoleh keuntungan dari penjualan barang modal tersebut.

Adapun tujuan dari *operating lease* ini ialah menjual barang modal itu apabila kelak telah habis jangka waktu perjanjian *lease*, sehingga untuk ini diberikan syarat-syarat yang lebih ringan atau lunak.³⁶

Syarat-syarat yang lebih ringan atau lunak ini diantaranya berupa harga sewa atau cicilan lebih kecil dibandingkan dengan harga sewa dalam *finance lease*.

Dalam *operating lease* resiko kepemilikan selama jangka waktu *leasing* menjadi tanggung jawab lessor, oleh karena itu pajak kekayaan menjadi tanggungan lessor juga. Perjanjian

³⁶ Ahmad Anwari, "*Leasing di Indonesia*", (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987), hlm. 31.

dalam *operating lease* berbeda dengan perjanjian dalam *financial lease*, yang mana dalam bentuk perjanjian *operating lease* dapat dibatalkan sebelum jangka waktu *leasing*, seperti pihak *lessee* (penyewa) dapat memutuskan perjanjian secara sepihak asal dengan pemberitahuan maksud pemutusan hubungan sewa tertulis dalam waktu yang layak. Sebagai konsekuensinya *lessee* harus membayar harga sewa penuh. Resiko yang berupa turunnya nilai barang (rusak) yang biasa ditanggung oleh pemilik, dapat dimasukkan dalam perjanjian untuk ditanggung oleh *lessee*.

Di akhir perjanjian *leasing*, *lessee* wajib mengembalikan barang tersebut pada *lessor*, kecuali *lessee* menggunakan hak opsinya untuk membeli barang tersebut dengan harga yang riil, yang biasa relatif jumlahnya atau ada perundingan yang dilakukan untuk kontrak *lease* yang baru dengan *lessee* yang sama atau juga *lessor* mencari *lessee* yang baru.

D. Tinjauan Umum Tentang Akta

1. Pengertian Akta

Istilah tentang akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu

hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.³⁷

Akta adalah suatu bentuk perjanjian yang dibuat dalam bentuk tulisan, Pada umumnya Akta merupakan suatu surat yang ditandatangani oleh para pihak yang mempunyai peran penting dalam pembuatannya, yang memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal, yang merupakan suatu dasar dari perjanjian tersebut dibuat. Namun secara etimologi Menurut R. Subekti dan R. Tjitro Sudibyo, kata akta berasal dari kata *acta* yang merupakan bentuk jamak dari kata *actum* merupakan bahasa latin yang berarti perbuatan-perbuatan.³⁸

Selanjutnya menurut pendapat Fockema Andrea dalam bukunya Kamus Istilah Hukum Belanda-Indonesia, membagi akta dalam dua yaitu :³⁹

- a. Dalam arti terluas, akta adalah perbuatan-perbuatan hukum (*Recht handeling*).
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti suatu perbuatan hukum.

Sehingga akta dalam praktiknya selain memuat kejadian atau peristiwa yang dituangkan dalam suatu surat, akta juga dibuat dengan

³⁷ Sudikno Mertokusumo, "*Hukum Acara Perdata Indonesia*", (Yogyakarta: Liberty, 2009), hlm. 10.

³⁸ Subekti, "*Kamus Hukum*", (Jakarta: Pradnya Paramita, 2005), hlm. 9.

³⁹ Nikolaas E Algra, *et, al*, "*Kamus Istilah Hukum*", (Bandung: Bina Cipta, 1983), hlm. 25.

sengaja sebagai dasar pembuktian di pengadilan apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan oleh para pihak yang telah membuat suatu perjanjian atau perkataan.

Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Definisi ini mendapat kritik dari Prof. R. Subekti, Karena Hanya meliputi perjanjian sepihak padahal perjanjian pada umumnya bersifat timbal balik, seperti perjanjian jual-beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian tukar-menukar, dan sebagainya.⁴⁰

Sebuah surat untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat itu harus ditandatangani oleh para pihak, keharusan tanda tangan ini tersirat dalam Pasal 1869 KUH Perdata. Keharusan adanya tanda tangan tidak lain bertujuan untuk membedakan antara akta yang satu dengan yang lainnya. Jadi fungsi tanda tangan pada suatu akta adalah untuk memberi ciri sebuah akta atau untuk mengindividualisasi sebuah akta.⁴¹

2. Jenis- Jenis Akta

Akta adalah suatu surat yang ditandatangani, menurut keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan dasar dari

⁴⁰ Suhamoko, *Op.cit*, hlm. 117.

⁴¹ *Ibid*,.

suatu perjanjian. Pasal 1867 KUHPerdara menyatakan: Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka terdapat dua macam akta yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan, yang dapat dijelaskan sebagai berikut :

a Akta Otentik

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat dihadapannya. Dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 RBG, akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Pejabat yang dimaksudkan antara lain ialah Notaris, Panitera, Jurusita, Pegawai Pencatat Sipil, Hakim dan sebagainya

b. Akta dibawah tangan

Akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara pihak yang berkepentingan saja. Pasal 1874 KUHPerdara menyebutkan bahwa: “yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris. Metode penelitian hukum empiris ini pada dasarnya adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan memilih bahan pustaka atau data sekunder yang difokuskan pada salah satu macam jenis dan penelitian hukum yang utamanya meneliti data yang diperoleh langsung dengan narasumber

B. Lokasi Penelitian

Dalam melakukan penelitian penulis memilih lokasi penelitian di Pasar Sentral (*New Makassar Mall*) di Jl.Kyai H. Agus Salim Ende, Kec. Wajo, Kota Makassar yang dimana objek penelitian adalah para pedagang di *New Makassar Mall* yang merasa dirugikan oleh perjanjian hak di bawah tangan terhadap Leasing kios dan pihak Pemkot dan pengelola *New Makassar Mall*.

C. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi penelitian ini adalah pedagang di *New Makassar Mall* yang merasa dirugikan oleh perjanjian akta dibawah tangan, Tokoh Masyarakat, dan Kantor Walikota Makassar.

2. Sampel

Untuk mengetahui sampel penelitian yang diambil dilakukan secara perspektif sampling dengan sampel sebagai berikut:

- 1) Pedagang di New Makassar Mall sebanyak 2 Orang
- 2) Tokoh Masyarakat sebanyak 1 orang
- 3) Pegawai Kantor Walikota Makassar 1 orang

D. Jenis dan Sumber Data

Berdasarkan Perolehannya Penulis membagi dua jenis data :

1. Jenis Data

- a) Data Primer, data yang diperoleh dari sumber pertama, baik yang berasal dari individu/ perseorangan misalnya dari wawancara, atau yang berasal dari hasil pengisian kuesioner yang dilakukan oleh peneliti.
- b) Data Sekunder, merupakan data yang diperoleh dengan mempelajari literatur yang berhubungan dengan objek kajian berupa buku- buku, dokumen- dokumen tertulis, aturan operasional, dan data data lainnya.

2. Sumber Data

Penelitian pustaka (*library research*), yaitu menelaah berbagai buku kepustakaan, koran, dan karya ilmiah yang ada hubungannya dengan objek penelitian.

E. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data yang dibutuhkan dalam penulisan ini maka digunakan pengumpulan data sebagai berikut :

1. Wawancara (*Interview*) merupakan bentuk pengumpulan data yang dilakukan penulis berupa suatu tanya jawab langsung dengan Pedagang di New Makassar Mall, Toko Masyarakat dan Pemerintah Kota Makassar.
2. Penelitian Lapangan (*Field Research*)
3. Studi Pustaka (*Library Research*) Merupakan pengumpulan data dimana penulis dapat mengkaji literatur-literatur yang berhubungan dengan masalah yang diangkat guna memperoleh kerangka teori sebagai bahan masukan dalam masalah.

F. Analisis Data

Untuk memperoleh hasil akhir yang diinginkan, data-data yang diperoleh, baik itu data primer maupun data sekunder, kemudian dianalisa dengan menggunakan pendekatan kualitatif dan pendekatan kuantitatif yang selanjutnya di deskripsikan. Pendekatan kualitatif yaitu data yang bersifat keterangan dan pendekatan kuantitatif yaitu data yang berupa angka-angka yang dipaparkan dalam bilangan dan distribusi frekuensi.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pedagang Terhadap Perjanjian Leasing Kios Akta Di Bawah Tangan Di New Makassar Mall

Pasar sentral adalah pasar terbesar pertama di Makassar yang di bangun pada tahun 1991-1992 oleh PT. Melati Tunggal Inti Raya (MTIR) status Hak Guna Bangunan (HGB) atau sistem `Build Operate and Transfer` (BOT) dengan pemakaian selama 25 tahun dan berakhir pada tahun 2016 sesuai kontrak kerja sama dan selanjutnya diserahkan ke Pemerintah Kota secara utuh.

Pasca kebakaran hebat di tahun 2014 yang menimpa Pasar Sentral Makassar, bangunan Makassar Mall ini dibangun ulang mulai September 2016. Dibuka pada akhir tahun 2017, bangunan baru Pasar Sentral atau New Makassar Mall ini terdiri atas bangunan setinggi 5 lantai, dan dapat menampung hingga 614 kios pedang.

New Makassar Mall atau Pasar Sentral adalah sebuah pusat perbelanjaan modern bertingkat yang terletak dibilangan Wajo Makassar. Lokasi tepatnya berada diantara Jalan Kyai Haji Agus Salim, Kelurahan Ende, Kecamatan Wajo, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan.

Di dalam pengelolaan New Makassar Mall atau Pasar Sentral terdapat kios-kios yang digunakan untuk melaksanakan kegiatan usaha dagang. Para pedagang menyewa salah satu kios di pasar kepada

individu atau pemerintah. Kegiatan sewa menyewa tersebut sah dimata hukum dan dapat dipertanggung jawabkan serta dapat memperoleh hak menikmati kios haruslah terdapat perjanjian sewa menyewa kios yang mengikat para pihak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Ilham selaku pedagang di new Makassar mall tentang perjanjian leasing kios akta dibawah tangan di new Makassar mall menyatakan bahwa :⁴²

Sebelum melakukan perjanjian pedagang harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh pihak PD. Pasar Makassar Mall. Adapun prosedur pelaksanaan perjanjian Leasing kios akta dibawah tangan di new Makassar mall adalah sebagai berikut :

1. Pihak pedagang mengajukan surat permohonan untuk menjadi penyewa kios PT. Melati Makassar.
2. PT. Melati Makassar melanjutkan surat permohonan tersebut kepada Pemerintah Kota Makassar Perumda Pasar Makassar Raya.
3. Pemerintah Kota Makassar Perumda Pasar Makassar Raya memberikan Disposisi apakah surat permohonan tersebut diterima atau ditolak.

⁴² Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Ilham selaku pedagang di New Makassar Mall pada tanggal 25 April 2022.

4. Apabila surat permohonan tersebut diterima maka pihak PT. Melati Makassar akan membuat isi perjanjian tersebut dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Setelah kedua pihak telah sepakat lalu dibuatkan perjanjian atau persetujuan yang isinya mengenai hal- hal sebagai berikut :

1. Ketentuan sewa menyewa kios
2. Harga sewa kios
3. Ketentuan pembayaran kios
4. Berakhirnya pembayaran kios
5. Berakhirnya waktu sewa kios, dan
6. Luas kios yang disewa

Dalam perjanjian New Makassar Mall berupa pelaksanaan perjanjian akta di bawah tangan terhadap berjualan yang dilaksanakan oleh Perusahaan daerah Pasar Sentral (New Makassar Mall) Kota Makassar dengan para pedagang sebagai wujud dari pelaksanaan otonomi daerah dibidang keuangan tidak menutup kemungkinan untuk menimbulkan terjadinya wanprestasi, apabila salah satu pihak lalai dalam melaksanakan kewajiban seperti yang telah diperjanjikan.

Pelaksanaan perjanjian akta di bawah tangan berupa akta yang bentuknya bebas, pembuatannya tidak harus di hadapan pejabat umum yang berwenang, tetapi mempunyai kekuatan pembuktian selama tidak disangkal oleh pembuatnya dan apabila harus dibuktikan, pembuktian

tersebut harus dilengkapi juga dengan saksi-saksi dan bukti lainnya. Oleh karena itu, biasanya dalam akta dibawah tangan sebaiknya dimasukkan 2 orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian.

Sewa Guna Usaha (*Leasing*) adalah suatu perjanjian dimana *Lessor* menyediakan barang (*asset*) dengan hak penggunaan alih Lesse dengan imbalan pembayaran sewa untuk jangka waktu tertentu.

Berdasarkan SK Menteri Keuangan No.1169/KMK.01/1991 tanggal 21 November 1991, sewa guna usaha adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan menggunakan hak opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk digunakan oleh lessee selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.

Peraturan Perundang-Undangan saat ini yang menjadi dasar hukum pelaksanaan Sewa Guna Usaha (*Leasing*) adalah Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.010/2009 tentang Perusahaan Pembiayaan, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*) dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 634/KMK.013/1990 tentang Pengadaan Barang Modal Berfasilitas Melalui Perusahaan Sewa Guna Usaha (Perusahaan *Leasing*).

Namun demikian, peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum berlakunya Leasing di Indonesia hanya mengatur hal-hal yang sekurang-kurangnya harus terdapat dalam klausula perjanjian, akan tetapi tidak mengatur secara rinci bagaimana para pihak pelaku leasing menentukan bentuk perjanjian, apa yang harus dilakukan dan klausul-klausul apa saja yang boleh dan tidak boleh dicantumkan. Demikian pula Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut KUHPerdata) tidak mengenal adanya istilah perjanjian Leasing sehingga dikategorikan sebagai perjanjian tak bernama atau *onbenoemde overeenkomst* (innominat).⁴³

Dalam pembuatan perjanjian leasing di Indonesia kemudian dilaksanakan dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 1338 Ayat 1 KUHPerdata yang menyatakan bahwa :⁴⁴

“semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Ketentuan Pasal 1338 Ayat 1 KUHPerdata ini kemudian dikenal dengan asas kebebasan berkontrak yang didalam Bahasa asing disebut *contracts vrijheid*, *contracten vrijheid*, *partij autonomie* atau dalam Bahasa Inggris disebut juga dengan *freedom of contract* yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa setiap orang pada dasarnya boleh dan bebas

⁴³ Mariam Darus Badruzaman, dkk, “*Kompilasi Hukum Perikatan*”, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 67.

⁴⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

untuk membuat suatu perjanjian sesuai dengan kehendak dan kepentingan mereka. Namun demikian asas kebebasan berkontrak juga bukan merupakan satu-satunya asas yang terdapat dalam perjanjian.

Dalam klausula perjanjian baku yang dibuat secara sepihak oleh lessor, kadang juga dibuat dengan menggunakan font huruf kecil sehingga lessee akan malas untuk membaca, tentunya perjanjian tersebut akan lebih menguntungkan bagi pembuatnya sehingga dapat menimbulkan keadaan yang tidak seimbang antara lessor dengan lessee. Lessor sebagai pemilik modal akan mempunyai kedudukan yang lebih kuat akan mengimplementasikan asas kebebasan berkontrak sebagai kebebasan tanpa batas dalam merumuskan klausula-klausula apa saja yang harus dicantumkan dalam perjanjian baku yang dibuatnya. Bahkan sering kali klausula yang dirumuskan oleh lessor ini bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Lessor biasanya juga akan berusaha memaksakan kehendak untuk menekan lessee guna melindungi dan lebih memberikan jaminan keamanan barang modal yang dikeluarkannya. Lessee hanya memiliki pilihan menerima atau menolak perjanjian baku yang disodorkan kepadanya, dalam hal demikian posisi lessee adalah sangat lemah karena sebagai pihak yang membutuhkan. Meskipun tahu dalam posisi lemah akan tetapi lessee tidak punya pilihan lain selain menyetujui walaupun dengan berat hati karena sangat membutuhkan barang modal dari lessor. Ketika perjanjian tersebut ditandatangani maka

asumsinya adalah lessee telah bersedia memikul beban dan tanggung jawab sebagai mana tercantum dalam klausula perjanjian baku tersebut.

Pada hakekatnya setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan dari hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum kedalam bentuk perangkat yang bersifat preventif maupun bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis.

Pada perlindungan hukum preventif, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.⁴⁵

Perlindungan hukum yang represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu

⁴⁵ Philpus M. Hadjon, Op.cit, hlm. 29.

pelanggaran.⁴⁶ Bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.⁴⁷ Dengan kata lain dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian.

Dalam perjanjian, kreditur berhak atas prestasi yang telah diperjanjikan. hak mendapatkan prestasi dilindungi oleh hukum berupa

⁴⁶ Soerjono Soekanto, Op.cit, hlm. 20.

⁴⁷ *Ibid*,.

sanksi. Ini berarti kreditur diberi kemampuan oleh hukum untuk memaksa debitur menyelesaikan pelaksanaan kewajiban atau prestasi yang mereka perjanjikan. Apabila debitur tidak secara suka rela memenuhi prestasi, kreditur dapat meminta kepada pengadilan untuk melaksanakan sanksi hukum, baik berupa eksekusi, ganti rugi atau uang paksa.⁴⁸

Perlindungan hukum atas hak dari pihak yang menyewakan dan pihak penyewa tergantung dengan kesepakatan sewa menyewa yang dibuat secara lisan tersebut. Apakah disaat kesepakatan perjanjian tersebut ada disepakati konsekuensi apabila terjadi wanprestasi, namun apabila di dalam sewa menyewa tersebut tidak ada kesepakatan mengenai konsekuensinya, maka pemilik kios dan penyewa kios tersebut dapat menempuh jalur hukum untuk mendapatkan perlindungan hukum tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Melkior Liku Watan selaku Pimpinan PT. Melati Makassar tentang bentuk perlindungan hukum bagi pedagang Terhadap Perjanjian Leasing Kios Akta Di Bawah Tangan Di New Makassar Mall menyatakan bahwa :⁴⁹

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa/ Leasing Kios di New Makassar Mall Kota Makassar dilakukan akta dibawah tangan bahwa penyelesaian sengketa biasanya PD. Pasar Makassar Mall terlebih dahulu

⁴⁸ Yahya Harahap, "Segi- Segi Hukum Perjanjian", (Bandung: Alumni,1986), hlm. 9.

⁴⁹ Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Melkior Liku Watan selaku Pimpinan PT. Melati Makassar pada tanggal

memilih melakukan musyawarah dengan para pedagang sebagai penyewa kios dan PD. Pasar Makassar Mall sebagai yang menyewakan kios untuk menyelamatkan perjanjian tersebut.

Hal ini didasarkan pada suatu hukum kebiasaan yang telah terjadi di masyarakat. Musyawarah biasanya dilakukan dengan Kepala PD. Pasar Makassar Mall ditempat objek sewa menyewa tersebut, hal ini bertujuan agar ada penengah yang bersifat netral disaat musyawarah berlangsung. Musyawarah adalah salah satu alternatif yang bisa dilakukan pihak PD. Pasar Makassar Mall dan para pedagang dalam mencegah kerugian akibat wanprestasi.

Pada perjanjian leasing kios secara akta dibawah tangan di New Makassar Mall adalah Perlindungan Hukum represif seperti yang kita ketahui tentang perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

B. Akibat Hukumnya Perjanjian Akta Di Bawah Tangan Antara Pihak Kedua Dengan Pedagang

Setiap hubungan hukum akan mempunyai akibat hukum, dalam arti menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan hubungan hukum. Demikian juga halnya dengan perjanjian sewa menyewa, akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah

pihak, yaitu antara pihak pemilik barang dengan pihak penyewa. Hal ini dikarenakan hak dan kewajiban itu merupakan suatu perbuatan yang bertimbal balik, artinya hak dari satu pihak merupakan kewajiban dari pihak lain, begitu juga dengan sebaliknya.

Di dalam KUHPerdota tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan. Akan tetapi, yang paling dominant dalam menentukan substansi kontrak adalah dari pihak yang menyewakan, sehingga pihak penyewa berada pada pihak yang lemah. Dengan demikian, semua persyaratan yang diajukan oleh pihak yang menyewakan tinggal disetujui atau tidak oleh pihak penyewa. Sewa menyewa, sama halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, menggunakan asas konsensual, artinya perjanjian sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang/benda dan harga.⁵⁰

Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut menegaskan bahwa “perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya kepada orang lain”. Ini berarti dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang kepada satu

⁵⁰ Salim Hs, “Pengantar Hukum Perdata Tertulis”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 35.

atau lebih orang lainnya yang harus dipenuhi oleh orang atau subjek hukum tersebut”.⁵¹

Perjanjian yang dibuat secara sah akan melahirkan suatu hak dan kewajiban bagi para pihak yang memiliki tujuan untuk memenuhi semua prestasi dari isi kesepakatan tersebut. Dalam buku III dan buku IV KUHPERdata menjelaskan sebab-sebab hapusnya perikatan tersebut, seperti yang dapat dilihat dalam Pasal 1381 KUHPERdata yang menyebutkan sebab-sebab hapusnya perikatan, yaitu pembayaran, penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, perjumpaan utang, pembebasan utang, pembaruan utang, pencampuran utang, musnahnya barang terutang, lewatnya waktu yang telah ditentukan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Melkior Liku Watan selaku Pimpinan PT. Melati Makassar tentang Akibat Hukumnya Perjanjian Akta Dibawah Tangan Antara Pihak Kedua Dengan Pedagang menyatakan bahwa :⁵²

Apabila dalam perjanjian tersebut salah satu pihak yang melakukan tipu muslihat/ wanprestasi akibat hukumnya adalah pembatalan kontrak dan pemutusan kontrak.

⁵¹ Hananto Prasetyo, “Pembaharuan Hukum Perjanjian Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan” Jurnal Hukum, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang 2017

⁵² Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Melkior Liku Watan Selaku Pimpinan PT. Melati Makassar pada tanggal 25 April 2022

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil uraian rumusan masalah diatas, maka penulis menarik kesimpulan adalah sebagai berikut :

1. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pedagang Terhadap Perjanjian Leasing Kios Akta Di Bawah Tangan Di New Makassar Mall adalah bentuk perlindungan hukum represif yang dimana kalau ada salah satu pihak yang cedera janji/ wanprestasi dalam perjanjian tersebut maka akan diberikan sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.
2. Akibat Hukumnya Perjanjian Akta Dibawah Tangan Antara Pihak Kedua Dengan Pedagang adalah apabila salah satu pihak yang cedera janji/ wanprestasi dalam perjanjian tersebut maka akibat hukumnya itu pembatalan kontrak dan pemutusan kontrak.

B. Saran

1. Supaya tidak terjadi persengketaan, para pedagang harus mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh pemerintah, apabila tidak dilaksanakan, maka dapat diberikan sanksi yang tegas bagi pedagang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Agar pelaksanaan perjanjian leasing kios akta dibawah tangan di new Makassar mall berjalan lancar dan masing- masing pihak tidak mengalami kerugian, maka para pihak memenuhi hak dan kewajiban masing- masing dimana penyewa harus menyadari kewajibannya.

DAFTAR PUSTAKA

Kementrian Agama RI. (2006). *Al-Qur-an dan Terjemahannya*, (Bandung: Syamsil Cipta)

Buku :

Abdul Kadir, (1986), *“Hukum Perjanjian”*, (Bandung: Alumni)

Ahmad Anwari, (1987), *“Leasing di Indonesia”*, (Jakarta: Ghalia Indonesia)

Erawati, (2010), *“Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian”*, (Jakarta: PT. Gramedia)

Habib Adjie, (2014), *“Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT”*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti)

Indah Puspita Sari, (2014), *“Sikap dan Perilaku Pedagang Pasar Sentral Terhadap Kebijakan Pembangunan Lapak (Studi Kasus Pasar Sentral Makassar)”*, (Makassar: Departemen Antropologi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin)

Kasmir, (2011), *“Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya Edisi Revisi”*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada)

Mariam Darus Badruzaman, (2001) *“Kompilasi Hukum Perikatan”*, (Bandung: Citra Aditya Bakti)

Martono, (2002) *“Bank dan Lembaga Keuangan Lain”*, (Yogyakarta: Ekonosia,)

Mochtar Kusumaatmadja, (2009), *“Pengantar Ilmu Hukum”*, (Bandung: Alumni)

Nikolaas E Algra, et, al, (1983), *“Kamus Istilah Hukum”*, (Bandung: Bina Cipta)

Philipus M. Hadjon, (1987), *“Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia”*, (Surabaya: Bina Ilmu)

Rangga, (2017), *“Konflik Kepentingan Pada Pembangunan Pasar (Studi Kasus Pembangunan Pasar Sentral Makassar)”*, (Makassar: Departemen ilmu Politik Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin)

Richard Burton Simatupang, (2007), *“Aspek Hukum dalam Bisnis”*, (Jakarta: Rineka Cipta)

Salim H.S, (2007), *“Perancangan Kontrak dan Memorandum Of Understanding (M.o.U)”*, (Jakarta: Sinar Grafika)

Simanjuntak. P.N.H., (2005), *“Hukum Perdata Indonesia”*, (Jakarta: Kencana)

- Subekti, (1998), ***“Hukum Perjanjian”***, (Jakarta: Intermasa)
- Sudikno Mertokusumo, (2009), ***“Hukum Acara Perdata Indonesia”***, (Yogyakarta: Liberty)
- Suharmoko, (2017), ***“Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus”***, (Jakarta: Prenada Media)
- Soerjono Soekanto, (1984), ***“Pengantar Penelitian Hukum”***, (Jakarta: UI Press)
- Tim Prima Pena, ***“Kamus Besar Bahasa Indonesia”***, (Jakarta: Gita Media Press)
- Wawan Muhwan Hairi, (2012), ***“Pengantar Ilmu Hukum”***, (Pustaka Setia)
- Wirjonoprodjodikoro, (1959) ***“Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu”***, (Bandung: Sumur)
- Yahya Harahap, (1986), ***“Segi- Segi Hukum Perjanjian”***, (Bandung: Alumni)
- Zainal Asikin, (2011), ***“Pengantar Ilmu Hukum”***, (Jakarta: Rajawali Pers)

Peraturan Perundang- Undangan :

Kitab Undang- Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 8 Tentang Perlindungan Konsumen

Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan,
Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.010/2009 tentang
Perusahaan Pembiayaan

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan
Sewa Guna Usaha (Leasing) dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor
634/KMK.013/1990 tentang Pengadaan Barang Modal Berfasilitas
Melalui Perusahaan Sewa Guna Usaha (Perusahaan Leasing)

Jurnal :

Fildzah Octamala, ***“Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Kios Dalam Hal Terdapat Antara Kuitansi Pembayaran Dengan Uang Yang Dibayarkan”***.
Jurnal Hukum. Fakultas Hukum Universitas Indonesia Depok.

Satjipto Raharjo, ***“Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah”***, Jurnal Masalah Hukum

Yassir Arafat, ***“ Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum yang Seimbang”***. Jurnal
Rechtens. Universitas Islam Jember. Vol IV. No. 2. Edisi 2

Website :

<https://kbbi.web.id/perlindungan>. Diakses pada tanggal 19 Maret 2022 pukul 12:17 Wita.

<https://www.duniapengertian.com/2014/01/seputarpengertianperlindunganhukum.html>. diakses pada tanggal 19 Maret 2022 pukul 12:20 Wita.

<https://sinyaltajam.com/2019/05/31/membongkar-kasus-pasar-sentralmakassar-perjanjian-kerjasama-pemkot-dengan-pt-mtir/>. Diakses pada tanggal 12 Mei 2022 pukul 18:14 Wita