

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI RAKYAT PENGGUNA TEMPAT USAHA DI PASAR TRADISIONAL DALAM RANGKA MENDAPATKAN SUMBER DANA

LEGAL PROTECTION FOR PEOPLE USING BUSINESS PLACES IN TRADITIONAL MARKETS IN THE CONTEXT OF OBTAINING SOURCES OF FUNDS

Ilman Khairi

Program Studi Hukum, Fakultas Hukum,
Universitas Djuanda Bogor.
Korespondensi : Ilman Khairi
e-mail: ilman.khairi@unida.ac.id

Jurnal
Living Law,
Vol. 15,
No. 1,
2023
hlm. 45-54

Abstract: *Certificate of Right to Use a Business Place (SHPTU) is proof of ownership of a right to use a business place (stall) in a market owned by market traders. SHPTU has a fairly high economic value. Therefore it is expected that SHPTU can be used as collateral for credit. SHPTU have something in common elements by leasing as in article 1548 of the Civil Code. This study aims to examine how legal protection for users of business premises in traditional markets can be applied and implemented for the ownership of business premises. The research method used in this study is normative juridical research method by adding empirical elements, with qualitative data analysis. Exploring and analyzing data in the form of documents complemented by factual data in the field so that appropriate conclusions can be drawn. The research findings show that SHPTU is not a material right, but considering that SHPTU has economic value and can be transferred. SHPTU of this valuable stall allows it to be used as collateral for credit by referring to the methods contained in Articles 48-49 concerning the Law on Flats by issuing Certificates of Ownership of Buildings and Buildings (SKBG), where the issuance of certificates is the same between Regional Governments in this case Public Works and Housing Services. SKBG is a way out for proof of stall ownership, because the value is very expensive, legal certainty is needed regarding material rights.*

Keywords: *SHPTU; Legal Protection; UMKM.*

Abstrak: Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) adalah bukti kepemilikan hak pemakaian tempat usaha (kios) di pasar yang dimiliki oleh Pedagang pasar. SHPTU memiliki nilai ekonomis yang cukup tinggi. Oleh karenanya diharapkan SHPTU dapat dijadikan jaminan kredit. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji tentang bagaimana perlindungan hukum terhadap pengguna tempat usaha di pasar tradisional yang dapat diterapkan dan diimplementasikan bagi kepemilikan Tempat Usaha. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian normatif yuridis dengan menambahkan unsur empiris, dengan analisis data secara kualitatif. Menggali dan menelaah data berupa dokumen dilengkapi dengan data faktual di lapangan sehingga dapat menarik kesimpulan yang tepat. Temuan penelitian menunjukkan bahwa SHPTU bukan hak kebendaan, namun mengingat SHPTU memiliki nilai ekonomis dan dapat dialihkan. SHPTU kios yang bernilai ini memungkinkan untuk dapat dijadikan jaminan kredit dengan merujuk pada kaedah yang terkandung dalam Pasal 48-49 tentang undang-undang Rumah Susun dengan menerbitkan Sertifikat Kepemilikan Bangunan dan Gedung (SKBG), dimana penerbitan sertifikat adalah sama antara Pemerintah Daerah dalam hal ini Dinas Pekerjaan Umum dan Dinas Perumahan. SKBG merupakan jalan keluar bukti kepemilikan kios, karena nilai yang sangat mahal maka diperlukan kepastian hukum tentang hak kebendaan.

Kata Kunci : SHPTU; Perlindungan Hukum; UMKM.

PENDAHULUAN

Tujuan Negara Republik Indonesia dalam Pembukaan UUD 1945 sebagaimana disebutkan pada alinea ke empat: “melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum”, yang menjadi landasan yuridis bagi tugas, wewenang dan tanggung jawab pemerintah negara Republik Indonesia untuk memberikan kepastian hukum dalam masyarakat yang dibutuhkan demi tegaknya ketertiban dan keadilan. Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan setiap anggota masyarakat akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keberadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana kekacauan sosial (Harapah, 2006). Peranan negara dalam mewujudkan kepastian hukum guna menciptakan perlindungan hukum yang adil (Sebagaimana dalam UUD 1945 Pasal 1 ayat (3), Pasal 27 ayat (1), Pasal 28 ayat (4)).

Sebagai pemerataan pembangunan tanpa mengurangi pengawasan dari pemerintah pusat, dibentuklah sebuah perusahaan daerah dengan sistem pengelolaan terpadu dan terstruktur. Kaitannya dengan pengelolaan UMKM, Perusahaan Daerah (PD) Pasar Jaya yang dimiliki oleh Pemda DKI Jakarta dengan maksud dan tujuan untuk melakukan pengurusan pasar dan fasilitas perpasaran lainnya dalam rangka pengembangan perekonomian daerah serta menunjang Anggaran Daerah dan pertumbuhan ekonomi nasional (PP DKI Jakarta, No. 12 tahun 1999). Sebuah PD Pasar yang menjadi kekayaan daerah, dimana kemanfaatannya dapat dirasakan oleh seluruh lapisan masyarakat. Berdasarkan peraturan pemerintah daerah DKI Jakarta, ada satu hal yang tidak boleh luput dari pemanfaatan PD Pasar Jaya tersebut yaitu harus adanya izin berupa Surat Izin Pemakaian Tempat Usaha (SIPTU).

PD Pasar Jaya Tanah Abang menjadi tempat yang menggiurkan bagi para pelaku

bisnis, terutama di bidang produk tekstil. Keuntungan yang berlipat ganda menjadi sesuatu yang menjadi daya pikat PD Pasar Jaya Tanah Abang. Namun dibalik keuntungan yang berlipat ganda dan tempat yang strategis, ada permasalahan yang dirasakan oleh para pedadang Tanah Abang, yaitu harga kios/toko yang sangat mahal hingga mencapai 1,6 - 5,1 milyar per toko. Meski demikian, toko/kios di PD Pasar Jaya Tanah Abang tetap laris dan bahkan menjadi rebutan bagi para pembisnis.

Jika dilihat dari harga toko/kios yang ada di PD Pasar Jaya Tanah Abang, lalu dibuktikan dengan SIPTU. Jelas kepemilikan toko/kios tersebut adalah asset berharga dan memiliki nilai material yang tinggi. Akan tetapi dilapangan terjadi miskonsepsi dan cenderung menjadi permasalahan dimana kepemilikan toko/kios di PD Pasar Jaya Tanah Abang yang dibuktikan oleh SIPTU tidak dapat dijamin kepada Lembaga keuangan seperti Bank. Padahal para pengusaha UMKM di PD Pasar Jaya Tanah Abang banyak yang membutuhkan tambahan modal untuk pengembangan usahanya. Akhirnya para pedagang harus mencari asset lain untuk dijadikan jaminan kepada Lembaga keuangan seperti bank, jika ingin menambah modal untuk usahanya.

Kepastian hukum tentang Hak Guna Bangunan sebagaimana dalam UU Bangunan dan Gedung menyebutkan bahwa bangunan Gedung dapat dimiliki oleh perorangan dengan kepemilikan sertifikat dan hal itu menjadi salah satu asset berharga bagi para pedagang. Dalam Konstruksi hukum Jual beli terdapat beberapa hak dengan sifat publisitas, yang diantaranya menjunjung hak-hak kebendaan, *droit de suite* (hak kebendaan yang mengikuti, termasuk kenikmatan dan kewenangan terhadap benda), *droit de preference* (hak didahulukan dalam sistem hukum jaminan), dan *droit de levering*, menurut Roestamy (2009) bahwa yang dapat dialihkan dalam bentuk peralihan benda dalam sistem hukum keperdataan dalam ruang lingkup *benoemde verbintenis*

sebagaimana diatur dalam KUH Perdata, menjadi objek peralihan, apakah itu jual beli, hibah, tukar menukar, inbreng, maupun warisan. Oleh karena itu, sifat publisitas berkaitan erat dengan sistem pendaftaran kebendaan. *Droit de preference* merupakan salah satu ciri dari jaminan kebendaan. *Droit de preference* yang artinya hak kebendaan yang lebih dulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian atau sering juga disebut asas prioritas (Hasbullah, 2005). Jika debitur melakukan wanprestasi maka dalam jaminan kebendaan kreditur mempunyai hak didahulukan (*preferent*) dalam pemenuhan piutangnya di antara kreditur-kreditur lainnya dari hasil penjualan harta benda milik debitur.

Ada peluang bagi para pemilik kios/toko untuk dapat menikmati hak atas asas kebendaan, dimana kepemilikan kios/toko yang bernilai tinggi dapat dijadikan jaminan kepada bank untuk penambangan modal usahanya. Lalu bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pengguna tempat usaha di pasar tradisional yang dapat diterapkan dan diimplementasikan bagi Kepemilikan Tata Usaha.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan yuridis normatif yaitu penelitian yang menekankan pada data sekunder yakni dengan mempelajari dan mengkaji asas-asas hukum dan kaedah-kaedah hukum positif yang berasal dari bahan-bahan kepustakaan yang ada dalam peraturan perundang-undangan. Penelitian dengan jenis yuridis normatif pada hakikatnya menunjukkan pada suatu ketentuan, pendekatan penelitian dilakukan agar peneliti mendapatkan informasi dari berbagai aspek untuk menemukan isu-isu yang akan dicari jawabannya, adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) atau pendekatan yuridis, yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum (Nasution, 2008). Pendekatan perundang-

undangan ini dilakukan untuk menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan penelitian yang akan diteliti serta menggambarkan dan menguraikan keadaan ataupun fakta yang ada tentang perlindungan hukum bagi rakyat pengguna tempat usaha di pasar tradisional.

PEMBAHASAN

Hadirnya hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin. Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Menurut Satjito Rahardjo, perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.

Adanya sebuah perubahan masyarakat harus diikuti oleh perubahan hukum (Raharjo, 1984). Hukum berkembang sesuai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat. Perubahan masyarakat dibidang hukum jaminan harus berlangsung secara teratur dan diikuti dengan pembentukan hukum jaminan fidusia berjalan dari kebiasaan kemudian diakui dalam yurisprudensi dan akhirnya ditetapkan dalam undang-undang tersendiri. Sebagaimana Friedmann (1984) menyebutkan sistem hukum terdiri dari 3 unsur, yaitu 1) structure, 2) substance dan 3) legal culture.

Suatu sistem adalah kumpulan asas-asas yang terpadu, yang merupakan landasan, di atas mana dibangun tertib hukum (Badrulzaman, 1983). Selain itu, Hukum Bangunan pertama kali digagas oleh Hasan (1996) dalam disertasinya Lembaga

Jaminan yang kemudian dikembangkan oleh Roestamy (2008) dengan mengembangkan konsep hukum bangunan. Hasan (1996) bermaksud mengembangkan hukum benda di atas tanah sebagai jaminan, dengan begitu ruang lingkup jaminan baik hak tanggungan dan fidusia, dimaksudkan ke depan benda-benda di atas tanah memiliki perspektif hukum kebendaan dalam hal penjaminan hutang pada bank. Sedangkan Roestamy (2008) langsung kepada mekanisme sistem hukum benda, dengan sifatnya yang rigid, berbekal dari amanah pasal 12 Undang-undang Bangunan Gedung Nomor 28 tahun 2002, yang menyebutkan bahwa ada peluang untuk mewujudkan bangunan sebagai benda yang berdiri sendiri yang terlepas dari tanah, karena selama ini telah diikat oleh Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia serta KUHPerdara pasal 500, serta dikaitkan pasal 4 ayat 4 undang-undang hak tanggungan (UUHT). Hukum Bangunan dimaksudkan ingin memberikan kedudukan tersendiri sebagai benda yang terlepas dari tanah sehingga terbebas dari rezim Hukum Tanah. Benda yang dimaksud bersifat mandiri yang ingin penulis dalam tulisan ini, untuk dapat memiliki sifat publisitas, dapat pula menjunjung hak-hak kebendaan, *droit de suite* (hak kebendaan yang mengikuti, termasuk kenikmatan dan kewenangan terhadap benda), *droit de preference* (hak didahulukan dalam sistem hukum jaminan), dan *droit de levering* (sebagaimana Roestamy, yang dapat dialihkan dalam bentuk peralihan benda dalam sistem hukum keperdataan dalam ruang lingkup *benoemde verbintenis* sebagaimana diatur dalam KUHPerdara, menjadi objek peralihan, apakah itu jual beli, hibah, tukar menukar, inbreng, maupun warisan). Oleh karena sifat publisitas berkaitan erat dengan sistem pendaftaran kebendaan, sebagaimana pendaftaran tanah, maka pendaftaran benda akan masuk dalam rezim pendaftaran hak (Roestamy, 2009).

Dalam makalah ini penulis menguraikan tentang hak kebendaan

berupa Hak Milik Kios/Los hendaklah dipisahkan dari pendaftaran atas tanah yang dilakukan oleh instansi yang dibentuk oleh pemerintah, dapat saja instansi tersebut pada tatanan otonomi daerah di Kabupaten/Kota. Sehingga Kios/Los dapat dijaminan oleh pedagang dengan harga yang beranekaragam kepada lembaga keuangan dalam hal ini perbankan. Pendaftaran hak milik unit Kios/Los terlepas dari tanah adalah sebagai konsepsi hukum bangunan yang terusnya menjadi hukum properti, dengan segala konskuensi dan keterkaitan pengelolaan properti, pendaftaran, serta hak-hak yang berhubungan dengan kebendaan yang menjadi jaminan seperti fidusia atau hukum jaminan lainnya.

Hukum jaminan yang dapat dipergunakan dari kepemilikan bangunan gedung atau perumahan yang terpisah dari tanah pada dasarnya perbankan dapat menggunakan fidusia, dimana asas publisitas dari pendaftaran fidusia dapat dilakukan pada kantor pendaftaran fidusia untuk kemudian hak-hak jaminan atas fidusia dapat memiliki titel eksekutorial dan kekuatan hukum sempurna yang tidak dapat dibanding dan dikasasi sehingga pengembangan pendaftaran bangunan sebagai objek pendaftaran fidusia tidak dilaksanakan secara kasuistis oleh kantor-kantor notaris yang mengerti hukum bangunan, akan tetapi berkembang menjadi domain umum, sehingga dapat bermanfaat bagi para pemilik bangunan, apakah bangunan di atas hak milik tanah bersama yang merupakan tapak bangunan los/kios yang akan diulas dalam pengembangan model asas *droit de preference*, atau bangunan di atas tanah milik pemerintah sebagaimana Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) yang diatur dalam pasal 48 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 untuk kepemilikan rumah bagi MBR. Dapat juga sebagaimana praktik di masyarakat bahwa pendaftaran bangunan kios-kios pembangunan pemerintah seperti proyek Tanah Abang.

Menurut Hans Kelsen (dalam Asshidiqie & Safa'at, 2006) mengartikan hukum adalah tata aturan (rule) sebagai suatu sistem aturan-aturan (rules) tentang perilaku manusia. Dengan demikian hukum tidak menumpuk pada satu aturan tunggal (rule) tetapi seperangkat aturan (rules) yang memiliki satu kesatuan sehingga dapat dipahami sebagai suatu sistem, konsekuensinya adalah tidak mungkin memahami hukum jika hanya memperhatikan satu aturan saja. Menurut Raharjo (2006) menyatakan bahwa pemikiran hukum perlu kembali pada filosofis dasarnya, yaitu hukum untuk manusia. Dengan filosofis tersebut, maka manusia menjadi penentu dan titik orientasi hukum. Hukum bertugas melayani manusia, bukan sebaliknya. Oleh karena itu, hukum itu bukan merupakan institusi yang lepas dari kepentingan manusia. Mutu hukum ditentukan oleh kemampuannya untuk mengabdikan pada kesejahteraan manusia. Ini menyebabkan hukum progresif menganut "ideologi", hukum yang pro-keadilan dan hukum yang pro-rakyat. Hal ini sejalan dengan apa yang disampaikan oleh Roestamy (2015) bahwa hukum dibuat untuk tujuan keadilan, ketertiban umum, perdamaian dan kesejahteraan.

Surat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) adalah bukti kepemilikan hak pemakaian tempat usaha (kios) di pasar yang dimiliki oleh Pedagang pasar. SHPTU memiliki nilai ekonomis yang cukup tinggi. Oleh karenanya diharapkan SHPTU dapat dijadikan jaminan kredit sebagaimana yang dinyatakan dalam Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 tahun 2009 tentang Pengelolaan Area Pasar. Namun faktanya, meskipun Bank dapat menerima SHPTU sebagai jaminan, Bank hanya menerima SHPTU sebagai jaminan tambahan. Keberatan bank untuk menerima SHPTU sebagai jaminan kebendaan memiliki alasan yang kuat, sebab SHPTU bukanlah hak kebendaan melainkan hak perorangan. Mengingat SHPTU tidak diatur dalam Buku II KUHPerdara, SHPTU bukan merupakan bukti kepemilikan kios serta

SHPTU lahir dari perjanjian antara pedagang pasar, developer dan PD Pasar Jaya.

Lebih lanjut SHPTU juga memiliki kesamaan unsur dengan sewa-menyewa sebagaimana pada pasal 1548 KUHPerdara. Karena SHPTU bukan hak kebendaan, maka SHPTU tidak dapat dijadikan jaminan dengan menggunakan pranata jaminan kebendaan. Pada kenyataannya SHPTU bukan hak kebendaan, namun mengingat SHPTU memiliki nilai ekonomis dan dapat dialihkan, maka diharapkan pemerintah dapat segera menjawab kebutuhan masyarakat (Para Pedagang Pasar) terhadap adanya suatu pranata jaminan yang dapat mengakomodir SHPTU kios/los sebagai jaminan kredit.

Perlindungan hukum dalam pembagian dalam hak benda sistem hukum adat didasarkan pada asas pemisahan horizontal. Dimana terdapat pemisahan antara tanah dan setiap obyek yang berada di atasnya. Sehingga pembagian tanah dan bukan tanah dalam sistem hukum adat, selalu diletakkan dalam hubungan antara tanah dengan obyek benda yang berada di atasnya. Asas Pemisahan Horizontal mengandung makna bahwa pemilik tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. siapa yang membangun dan siapa yang menanam, dialah pemilik bangunan yang dibangunnya dan dialah yang berhak atas hasil tanaman yang ditanamnya (Hadjon, 1987).

Pemberian tanda bukti hak atas kepemilikan satuan rumah susun, pada dasarnya diberikan untuk dan dalam rangka perlindungan hukum serta jaminan kepastian hukum bagi subyek hukum untuk menikmati hak kebendaan yang melekat pada bangunan rumah atau gedung dalam hal ini unit satuan rumah susun. Sebagai sebuah hak kebendaan, hak atas bangunan gedung atau rumah, maka di dalamnya melekat semua sifat dari hak kebendaan. Salah satu sifat dari hak kebendaan terkait dengan Pemberian tanda bukti hak atas kepemilikan satuan rumah susun ialah bahwa hak kebendaan merupakan hak

mutlak, yaitu hak yang dapat dipertahankan kepada siapapun yang dibedakan dari hak perorangan yang hanya dapat dipertahankan terhadap seseorang yang memiliki hubungan hukum dengan subyek hukum tersebut (Sofwan, 2015). Salah satu karakteristik utama dari sifat hak mutlak, bahwa hak kebendaan tersebut mengikat umum/kepada siapapun, dapat dialihkan dan dibebankan.

Peran negara dalam proses pembentukan sertifikat hak bangunan gedung atau rumah ekuivalen dengan konsep negara menaruh kehendaknya di dalam proses pengumuman (asas publisitas) dan penerbitan sertifikat. Setiap pengabaian atau setiap tindakan yang mengganggu kenikmatan pemegang hak bangunan gedung atau rumah, akan mendapatkan reaksi dari negara yakni berupa sanksi. Sanksi terhadap gangguan kenikmatan, dapat berbentuk sanksi pidana (delik harta benda), perdata dan administrasi. Sehingga pembentukan sertifikasi atas hak bangunan gedung dan rumah, menjadi instrumen yang efektif untuk mencapai kepastian hukum terkait dengan kepemilikan hak bangunan gedung dan rumah. Negara melalui organ pelaksanaannya harus mampu melaksanakan kewenangan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan sikap tindak administrasi negara yang terjabarkan dalam perencanaan, kelembagaan dan kebijakan atas potensi sumber daya yang ada berlandaskan pada asas penegakkan peraturan hukum dan asas-asas sikap tindak administrasi negara yang baik (Erwiningsih, 2009).

Hak kebendaan atas HMSRS yang dibangun diatas HGB merupakan pengembangan dari konsep pembentukan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKGB) yang saat ini sudah digunakan dalam dalam sistem hukum rumah susun, akan tetapi masih terbatas pada rumah susun yang dibangun diatas tanah pemerintah (baik instansi pusat maupun daerah) dan tanah wakaf. Sekiranya pemberian SKBG diberlakukan untuk setiap

Kios/Los yang dibangun diatas tanah milik pemerintah, tanah wakaf maupun tanah dengan bukti hak lainnya maka akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada hak-hak dari pemilik unit los karena berlakunya asas pemisahan horisontal. Jika SHPTU menjadi objek hak tanggungan sebagaimana dikemukakan dalam penjelasan sebelumnya maka SKBG adalah objek fidusia yang pendaftarannya lebih murah dan sederhana yaitu dikantor pendaftaran fidusia di bandingkan dengan pengikatan hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan.

Peraturan Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta Nomor: 6 Tahun 1992 disebutkan mengenai Hak Pemakaian Tempat Usaha sebagai ijin untuk memakai tempat usaha di kios yang terdapat pada pasar di Jakarta. Hal ini terdapat pada Pasal 1 huruf f Disebutkan "Pemakai Tempat Usaha adalah orang atau badan hukum yang berdasarkan ijin penghunian tempat mempunyai hak memakai tempat di pasar untuk memperdagangkan barang dan jasa". Hak pemakaian tempat usaha sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat 2 Peraturan Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta Nomor: 6 Tahun 1992 Tentang Pengelolaan dan Pengembangan Pasar merupakan suatu hak untuk memakai atas kebendaan berwujud dari tempat usaha pada bangunan pasar yang dimiliki dan dapat dialihkan serta dapat dijadikan jaminan kredit baik kredit modal kerja maupun kredit pemilikan Hak Pemakaian Tempat Usaha. Hal ini sesuai dengan Pasal 10 ayat 1 dan ayat 2 Keputusan Direksi Peraturan Daerah Pasar Jaya Nomor: 450 Tahun 2003 yaitu: "Pemakai tempat usaha dapat menjaminkan Hak Pemakaian Tempat Usahanya yang berupa Sertifikat Hak Pemakaian Tempat usaha dan surat perjanjian pemakaian tempat usaha untuk memperoleh Kredit bank setelah terlebih dahulu mendapat ijin tertulis dari Direksi atau pejabat yang ditunjuk".

Undang-Undang Jaminan Fidusia sebagai sub sistem hukum jaminan kebendaan tidak boleh bertentangan satu

sama lainnya, kesatuan jaminan fidusia sebagai sub sistem hukum jaminan kebendaan harus diterapkan terhadap kumpulan unsur-unsur yuridis seperti peraturan hukum jaminan fidusia, asas hukum dan pengertian hukumnya. Pemberian jaminan fidusia merupakan penyediaan bagian harta pemberi fidusia untuk jaminan pemenuhan kewajibannya, artinya pemberi fidusia melepaskan hak pemilikan secara yuridis untuk sementara. Penyerahan secara yuridis artinya benda jaminan masih dapat dipergunakan oleh pemberi fidusia agar bisnisnya tetap berjalan. Jadi dengan demikian dalam perjanjian jaminan fidusia, konstruksi yang terjadi adalah pemberian jaminan fidusia bertindak sebagai pemilik manfaat, sedangkan penerima fidusia sebagai pemilik yuridis (Erwiningsih, 2009). Berbeda halnya dengan objek fidusia (Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 42 Tahun 1999), benda jaminan dalam hak tanggungan adalah hak atas tanah berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah negara. Perbedaan hak tanggungan dapat juga dilakukan terhadap hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah dan milik pemegang hak atas tanah tersebut.

Secara konseptual hak tanggungan hanya dibebankan atas tanah saja, dan benda-benda yang ada di atasnya memiliki hukum sendiri, ini berarti Undang-Undang Hak Tanggungan menganut asas pemisahan horizontal. Pengecualian asas ini hanya dimungkinkan apabila bangunan/rumah yang ada di atas tanah tersebut adalah kepunyaan dari pemilik hak atas tanah. Pengecualian semacam ini dibenarkan dalam teori hukum. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, antara tanah dan bangunan/rumah yang ada di atasnya adalah terpisah dan ini sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang dianut dalam hukum adat.

Fidusia sebagai salah satu jaminan adalah unsur pengaman kredit bank, yang dilahirkan dengan didahului oleh perjanjian

kredit bank. Ini menunjukkan jaminan fidusia memiliki karakter *assessoris* (tambahan). Sebagai hak kebendaan, jaminan fidusia mempunyai hak didahulukan terhadap kreditur lain (*droit de preferent*) untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda jaminan fidusia. Hak untuk mengambil pelunasan ini mendahului kreditur-kreditur lain. Bahkan sekalipun pemberi fidusia dinyatakan pailit atau dilikuidasi (Pasal 27 UU No. 42 Tahun 1999), hak didahulukan dari penerima fidusia tidak hapus karena benda yang menjadi objek jaminan fidusia tidak termasuk dalam harta pailit pemberi fidusia. Dengan demikian penerima fidusia tergolong dalam kelompok kreditur separatis.

Pasal 33 Undang-Undang Jaminan Fidusia dinyatakan bahwa setiap janji yang memberi kewenangan kepada penerima fidusia untuk memiliki benda yang menjadi objek jaminan fidusia apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Dengan demikian objek jaminan fidusia tidak menjadi bagian harta pailit penerima fidusia oleh karena hak kepemilikan atas objek jaminan fidusia tersebut diperolehnya semata-mata sebagai jaminan. Hak kebendaan jaminan fidusia baru lahir pada tanggal dicatatnya jaminan fidusia dalam buku daftar fidusia dan sekaligus untuk memenuhi

asas publisitas. Karena itu konsekuensi yuridis adalah kalau jaminan fidusia tidak dicatatkan dalam buku daftar fidusia berarti hak jaminan fidusia bukan merupakan hak kebendaan yang memiliki sifat kebendaan tetapi memiliki karakter perorangan akibatnya kreditur fidusia tidak dapat dilindungi dengan asas *droit de suite* dan berkedudukan sebagai kreditur konkuren bukan kreditur preferen.

Proses pembuatan jaminan fidusia harus dilakukan secara sempurna mulai dari tahap perjanjian kredit, pembuatan akta jaminan fidusia oleh notaris dan diikuti dengan pendaftaran akta jaminan fidusia pada kantor pendaftaran fidusia. Tahapan proses perjanjian fidusia tersebut memiliki arti yang berbeda sehingga memberi

karakter tersendiri dengan segala akibat hukumnya.

Dalam permasalahan tersebut, seharusnya peran pemerintah dapat membuka akses keuangan kreditan kepada pengusaha-pengusaha karena pedagang sebagian besar adalah pedagang pribumi, ketika pemerintah tertuju pada perbankan melalui Bank Indonesia bagaimana bank-bank di Indonesia memberikan sosialisasi untuk memikirkan permasalahan ini dan bekerjasama dengan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (KEMENKUMHAM) RI. dapat menerima kios ini, karena dapat diterimanya kios ini sebagai jaminan sehingga bank-bankpun bisa mengerti kios tersebut dapat dijamin dan KEMENKUMHAM dapat membuka model baru sehingga tidak lagi terjadi persoalan tersebut, kantor notaris dan dinas pasar berkomunikasi dengan pemerintah agar bisa menjelaskan bahwa kios tersebut dapat dijamin ke perbankan.

Disebabkan dari rigiditas dari hukum kebendaan maka untuk melahirkan hak kebendaan atas tempat usaha atau SHPTU direkomendasikan untuk menggunakan kaedah yang terkandung dalam Pasal 48-49 tentang undang-undang Rumah Susun dengan menerbitkan Sertifikat Kepemilikan Bangunan dan Gedung (SKBG), dimana penerbitan sertifikat adalah sama antara Pemerintah Daerah dalam hal ini Dinas Pekerjaan Umum dan Dinas Perumahan, sementara pengelolaan tetap saja PD Pasar Jaya seperti yang sudah berjalan selama ini. Kewenangan penerbitan atas penerbitan sertifikat tidak pada PD Pasar Jaya akan tetapi lembaga yang berwenang atas penerbitan SKBG tersebut. Jika merujuk pada Undang-Undang Bangunan Gedung penerbitan SKBG pada Dinas Pekerjaan Umum, dan jika merujuk pada Undang-Undang Rumah Susun maka penerbitan SKBG oleh Dinas Perumahan. Dengan begitu maka terjamin kepastian hukum sebagaimana yang diamanatkan oleh Negara hukum, serta grand theory Hans Kelsen. SKBG merupakan jalan keluar bukti kepemilikan kios, karena nilai yang sangat

mahal maka perlu diperlukan kepastian hukum tentang hak kebendaan sehingga pedagang sebagai pengguna pasar tradisional dapat memperoleh perlindungan hukum.

KESIMPULAN

Pendaftaran hak kebendaan berupa Hak Milik Kios/Los hendaklah dipisahkan dari pendaftaran atas tanah yang dilakukan oleh instansi yang dibentuk oleh pemerintah, dapat saja instansi tersebut pada tatanan otonomi daerah di Kabupaten/Kota, sehingga Los/Kios dapat dijamin oleh pedagang dengan harga yang beranekaragam kepada lembaga keuangan dalam hal ini perbankan. Sebagaimana terjadi di Perusahaan Daerah (PD) Pasar Jaya khususnya Pasar Tanah Abang Jakarta yang di atasnya terdapat los/kios yang terpisah dari tanah kepemilikannya, akan tetapi sama sekali tidak terdaftar. Adapun hak pemakaian tempat usaha sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (2) Peraturan Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta Nomor: 6 Tahun 1992 tentang Pengelolaan dan Pengembangan Pasar merupakan suatu hak untuk memakai atas kebendaan berwujud dari tempat usaha pada bangunan pasar yang dimiliki dan dapat dialihkan. Akan tetapi tidak dapat dijadikan jaminan kredit baik kredit modal kerja maupun kredit pemilikan Hak Pemakaian Tempat Usaha, karena hanya memperoleh Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) dan Surat izin Pemakaian Tempat Usaha (SIPTU).

Disebabkan dari rigiditas dari hukum kebendaan maka untuk melahirkan hak kebendaan atas tempat usaha atau SHPTU direkomendasikan untuk menggunakan kaedah yang terkandung dalam Pasal 48-49 tentang Undang-Undang Rumah Susun dengan menerbitkan Sertifikat Kepemilikan Bangunan dan Gedung (SKBG), dimana penerbitan sertifikat adalah sama antara Pemerintah Daerah dalam hal ini Dinas Pekerjaan Umum dan Dinas Perumahan, sementara pengelolaan tetap saja PD Pasar Jaya seperti yang sudah berjalan selama ini.

Kewenangan penerbitan atas penerbitan sertifikat tidak pada PD Pasar Jaya akan tetapi lembaga yang berwenang atas penerbitan SKBG tersebut. Jika merujuk pada Undang-Undang Bangunan Gedung penerbitan SKBG pada Dinas Pekerjaan Umum, dan jika merujuk pada Undang-Undang Rumah Susun maka penerbitan SKBG oleh Dinas Perumahan. Dengan begitu maka terjamin kepastian hukum sebagaimana yang diamanatkan oleh Negara hukum, serta *grand theory* Hans Kelsen. SKBG merupakan jalan keluar bukti kepemilikan kios, karena nilai yang sangat mahal maka perlu diperlukan kepastian hukum tentang hak kebendaan.

SARAN

1. Peraturan Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta Nomor 6 Tahun 1992 Tentang Pengurusan Pasar dan Keputusan Direksi Perusahaan Daerah (PD) Pasar Jaya Nomor 450 Tahun 2003 sebagai aturan pelaksanaan Perda Nomor 6 Tahun 1992 segera direvisi dan dilakukan penyesuaian, adalah
2. Sebaiknya adanya sosialisasi kepada para pedagang atau calon debitur mengenai hukum dan konsekuensi yang dapat timbul dari adanya perolehan Hak Pemakaian Tempat Usaha melalui perjanjian kredit di suatu Bank.
3. Mengharuskan calon kreditur mengkoordinasikan dengan pihak Perusahaan Daerah Pasar Jaya untuk mengasuransikan bangunan yang menjadi objek perjanjian kredit, meminta ke aktifan Perusahaan Daerah (PD) Pasar Jaya untuk turut serta bertanggung jawab dalam hal terjadinya kredit macet dan pelanggaran berat yang mengakibatkan kreditur kehilangan Hak Pemakaian Tempat Usaha sehingga pengembalian kredit dapat berjalan lancar.

DAFTAR PUSTAKA

- Bahder Johan Nasution, 'Metode Penelitian Ilmu Hukum', (Bandung: Mandar Maju, 2008).
- C. R. Noyes, 'The Institution of Property', (New York : 1936).
- Djuhaendah Hasan, 'Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal: Suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan', (Citra Aditya Bakti : 1996).
- Frieda Husni Hasbullah, 'Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan' (2005).
- Jimly Asshidiqie dan Ali Safa`at, 'Teori Hans Kelsen tentang Hukum', (Jakarta : Sekjen dan Kepaniteraan MK-RI, 2006).
- J. Satrio, 'Perikatan Pada Umumnya', (Bandung : Alumni, 1999).

- Lawrence M. Friedmann, 'American Law', (W.W Norton dan Company: New York London, 1984).
- Lili Rasjidi dan Ida Bagus Wiyasa Putra, 'Hukum Sebagai Suatu Sistem', Bandung : CV. Mandar Maju, Bandung, 2003).
- Mariam Darus Badruzaman, 'Mencari Sistem Hukum Benda Nasional', (Bandung : Alumni, 1983).
- Martin Roestamy, 'Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Rumah Dan Bangunan Gedung Oleh Investor Asing Dikaitkan Dengan Asas Nasionalitas Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia', yang dipertahankan dalam sidang terbuka, pada tanggal 12 September 2008 di Universitas Padjadjaran.
- Martin Roestamy, 'Hukum Jaminan Fidusia (Perlindungan Hukum Kepada Kreditur Pemegang Jaminan Fidusia Benda tidak Terdaftar)', (Bogor : UNIDA Press, 2009).
- Martin Roestamy, 'Metodologi Penelitian Hukum, Bahan Matakuliah MPH, Sekolah Pascasarjana Universitas Djuanda' (Bogor : UNIDA Press, 2015).
- Mochtar Kusumaatmadja, 'Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan (Kumpulan Karya Tulis)', (Bandung : Alumni, 2002).
- Mochtar Kusumaatmadja, 'Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional', (Bandung : Penerbit Bina Cipta, 2006).
- M. Yahya Harahap, 'Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHAP', Edisi Kedua, (Jakarta : Sinar Grafika, 2006).
- Philipus M. Hadjon, 'Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Indonesia', (Jakarta : Bina Ilmu, 1987).
- Satjipto Rahardjo, 'Hukum dan Masyarakat', (Bandung : Angkasa, 1984).
- Satjipto Rahardjo, 'Menggagas Hukum Progresif Indonesia', (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2006).
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 'Hukum Perdata: Hukum Benda', (Yogyakarta : Liberty, 2006).
- Winahyu Erwiningsih. 'Hak Menguasai Negara Atas Tanah, Universitas Islam Indonesia, Fakultas Hukum Program Pascasarjana, Total Media.Abdul Ghofur Anshori, Peradilan Agama Di Indonesia Pasca UU No. 3 Tahun 2006 (Sejarah, Kedudukan & Kewenangan)' (Yogyakarta: UII Press, 2009).