

ABSTRAK

Dalam prakteknya, pelaku usaha yang menggunakan kios di pasar membutuhkan modal tambahan, salah satu caranya adalah mengajukan kredit di bank. Masalahnya, pelaku usaha itu hanya memiliki sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (HPTU) saja. Berkaitan dengan itu, penting dilakukan penelitian apakah HPTU itu termasuk hak primer atau hak sekunder, kemudian lembaga pembebanan apa yang tepat untuk kredit dengan jaminan HPTU tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode normatif dengan pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undang (*statue approach*). Dalam penelitian ini digunakan bahan hukum berupa bahan hukum primer diantaranya adalah peraturan perundang-undangan terkait, bahan hukum sekunder diantaranya berupa buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah dan bahan hukum tersier diantaranya adalah meliputi kamus hukum dan kamus Bahasa Indonesia. Dilakukan analisis bahan hukum dengan cara dilakukan penyusunan dan pengkategorian secara sistematis terhadap bahan hukum yang digunakan.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa Hak Pemakaian Tempat Usaha (HPTU) termasuk hak sekunder karena merupakan hak atas tanah dari pihak lain yaitu Pengelola Pasar. Meskipun Pengelola Pasar memperoleh hak pengelolaan atas tanah Negara, namun hak pengelolaan tersebut telah dibagi-bagi menjadi kios dan pengguna kios memperoleh hak yang disebut hak pemakaian tempat usaha (HPTU). Lembaga pembebanan yang tepat untuk kredit dengan jaminan Hak Pemakaian Tempat Usaha (HPTU) adalah jaminan fidusia edisi baru atau jaminan tidak bernama yakni dibuat perjanjian jaminan secara otentik tentang pemindahan penggunaan HPTU kepada kreditur. Apabila debitur wanprestasi maka kreditur dapat mengalihkan/memindahkan HPTU kepada pihak lain. Hasil dari pembayaran HPTU oleh pihak ketiga tersebut itulah yang digunakan sebagai pelunasan bagi kredit atau hutang debitur.

Kata kunci: Hak Pemakaian Tempat Usaha – Hak Sekunder – Hak Jaminan

ABSTRACT

In practice, business actors who use kiosks in the market require additional capital, one way is to apply for credit at the bank. The problem is, the business actor only has a certificate of Right to Use of Business Place only. In this regard, it is important to research whether the Right Use of Business Place is a primary right or a secondary right, then what agency of burden is right for the loan guaranteed by the Right to Use of Business Place.

This study uses a normative method with a research approach that is used is a statutory approach. In this study, legal materials are used in the form of primary legal materials including related legislation, secondary legal materials including books, articles, journals, research results, papers and tertiary legal materials including legal dictionaries and Indonesian language dictionaries. Analysis of legal materials is carried out by systematically compiling and categorizing legal materials used.

The results of the study show that the Right to Use Place of Business is a secondary right because it is a land title from another party, namely the Market Manager. Although the Market Manager has the right to manage state land, the management right has been divided into kiosks and the kiosk user has the Right to Use Place of Business. The appropriate charging agency for credit guaranteed by the Right to Use Place of Business is a new edition of fiduciary guarantee or an unnamed guarantee, namely an authentic guarantee agreement is made regarding the transfer of the use of Right to Use Place of Business to creditors. If the debtor defaults, the creditor can transfer/transfer the Right to Use Place of Business to another party. The result of the Right to Use Place of Business payment by the third party is used as payment for the debtor's credit or debt.

Keywords: Right to Use Place of Business – Secondary Rights – Guarantee Rights

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Rabbil 'Alamin, Puji Syukur atas berkah, taufik, hidayah dan rahmat yang diberikan oleh Allah SWT sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis dengan judul "Analisis Yuridis Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha Sebagai Jaminan Kredit" sebagai salah syarat untuk menyelesaikan studi dan memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) dari Universitas Trunojoyo Madura.

Penulis ingin menyampaikan terimakasih banyak kepada orang tua beserta saudaraayahanda Fairul Iswahyudi dan ibunda Yatimah, serta kedua saudara penulis yaitu Yusuf Rian Herlucky dan Lucy Diah Permatasari Istiqomah yang selalu memberikan dorongan kuat dan motivasi sehingga karya tulis ini dapat selesai dengan sempurna. Ucapan terimakasih kepada Dr. Uswatun Hasanah, S.H., M.Hum. selaku pembimbing yang memberikan bimbingan, bantuan serta motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini.

Penulis juga ingin menyampaikan ucapan terimakasih atas kemudahan, motivasi dan dukungan yang telah diberikan oleh :

1. Bapak Dr. Drs. Ec. H. Muh. Syarif, M.Si. selaku Rektor Universitas Trunojoyo Madura
2. Bapak Dr. Safi, S.H. M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura
3. Dosen Pembimbing Penulis yakni Ibu Dr. Uswatun Hasanah, S.H., M.Hum. yang telah memberi bimbingan dan masukan dengan sabar dalam proses setiap penyusunan karya tulis ini hingga dapat selesai dengan sempurna
4. Dosen Wali penulis yakni Ibu Dr. Djulaeka , S.H., M.Hum. yang telah memberikan bantuan, masukan dan bimbingan selama proses perkuliahan

5. Bapak Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura yang sudah memberikan banyak ilmu yang bermanfaat selama proses perkuliahan
6. Segenap Pegawai dari Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura yang telah membantu dalam bidang administrasi selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura
7. Anggota Grup "Jowo Ngenes" yakni Ilham Christianto Putra, M. Rizki Affandi, Miftahus Surur, Moch. Rizky M, Agus Dian W, M. Wildan Mubarak, M. Riduwan Yasin, Ricko Aldyanto, Sarah Widyaristanty, Stifani Theresa Berlina yang selalu memberikan semangat dengan cara diluar nalar

Semoga apa yang telah penulis dapatkan selama perkuliahan dan karya tulis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak serta penulis sendiri hingga dapat mengarahkan pada karir yang membanggakan. Akhir kata "Matur Sembah Nuwun, Mugi Manfaat Dateng Kulo Lan Panjenengan Sedoyo, Aamin"

Pasuruan, 16 Maret 2022

Penulis

Ruly Syahrony Iman Herlucky
NIM 180111100179

DAFTAR ISI

ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR SINGKATAN	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Permasalahan	1
1.2 Rumusan Permasalah.....	10
1.3 Tujuan Penelitian.....	10
1.4 Kegunaan Penelitian.....	10
1.5 Keaslian Penelitian	11
1.6 Metode Penelitian.....	18
BAB II ASPEK HUKUM PENJAMINAN HAK ATAS TANAH	22
1. Hak Atas Tanah	22
2. Hak Menguasai Negara Atas Tanah Dan Hak Pengelolaan	24
3. Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah.....	27
BAB III KUALIFIKASI HAK PEMAKAIAN TEMPAT USAHA (HPTU)	
SEBAGAI HAK PRIMER ATAU HAK SEKUNDER DAN LEMBAGA	
PEMBEBANANNYA.....	30

3.1. Kualifikasi Hak Pemakaian Tempat Usaha Sebagai Hak Primer Atau Hak Sekunder	30
3.2. Lembaga Pembebanan Yang Tepat Untuk Kredit Dengan Jaminan Hak Pemakaian Tempat Usaha (HPTU)	32
BAB IV PENUTUP	39
4.1. KESIMPULAN	39
4.2. SARAN	40
DAFTAR PUSTAKA	41

DAFTAR SINGKATAN

UUPA	: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
UMKM	: Usaha Mikro Kecil dan Menengah
UUHT	: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
KPKNL	: Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
SHPTU	: Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha
HPTU	: Hak Pemakaian Tempat Usaha