

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Dalam keadaan perekonomian pasca pandemi seperti sekarang, modal merupakan hal yang sangat dibutuhkan bagi setiap pelaku usaha dari berbagai kalangan, tidak terkecuali pengusaha dengan skala kecil kebawah dimana modal tersebut dapat diperoleh salah satunya dengan melakukan kredit di Bank.

Dalam "Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan", menjelaskan "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak" yang kemudian dalam mengajukan kredit untuk keperluan modal, para pelaku usaha bisa mengajukannya kepada bank dengan menyertakan jaminan. Dimana jaminan adalah mutlak baik dalam pembiayaan jangka panjang maupun jangka pendek¹.

Dalam memperoleh keyakinan untuk memberikan suatu kredit kepada calon debitur, bank memiliki berbagai penilaian yang salah satunya dengan prinsip 5 C yaitu *Character* atau watak, *Capital* atau modal, *Capacity* atau kemampuan, *Collateral* atau jaminan dan *Condition of Economy* atau kondisi ekonomi, dan *collateral* atau jaminan merupakan unsur yang penting dimana

¹ Rio Christiawan. *Hukum Pembiayaan Usaha*, Depok, Rajawali Pers, 2020 Hal. 27

jaminan tersebut akan menjadi pemenuhan kredit oleh debitur ketika debitur benar-benar wanprestasi. Salah satu wujud jaminan yang diberikan pelaku usaha dari kalangan UMKM salah satunya adalah lapak/kios tempat berjualan di pasar tradisional, dalam praktek ada beberapa bank yang menerima pengajuan kredit yang memberikan jaminan berupa kios di pasar dan ada juga yang tidak menerima pengajuan kredit dengan jaminan kios di pasar.

Penolakan pihak bank untuk menerima jaminan berupa kios/lapak di pasar bisa dianggap masuk akal, karena pada dasarnya kios/lapak yang digunakan oleh debitur sebagai jaminan adalah tempat yang disediakan oleh pemerintah yang kemudian disewa untuk melakukan kegiatan usaha oleh pelaku usaha tersebut dan perjanjian sewa tersebut hanya memberi hak pemakaian bukan hak milik². Disisi lain, bank menerima pengajuan kredit dengan jaminan kios/lapak di pasar juga merupakan hal yang masuk akal, bank yang telah melakukan analisa baik dengan berdasar aturan yang ada, prinsip perbankan hingga adanya rekomendasi oleh pihak pengelola pasar. Diterima dan tidaknya pengajuan kredit dengan jaminan kios/lapak pasar merupakan hak sepenuhnya oleh pihak bank, disisi lain tidak adanya peraturan yang pasti mengenai penjaminan kios/lapak di pasar tersebut. Dan di sisi lain kreditor selain melihat sisi ekonomis dari kios pasar itu, namun juga peraturan lain yang terkait dan ini yang menjadi dasar keyakinan kreditor

² Tri Hardianto, Krisnadi Nasution, Sri Setiadji. *Eksekusi Jaminan Kredit Berupa Kios Pasar Oleh Bank*, Surabaya:Jurnal Akrab, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Surabaya, Vol. 4, No. 5, 2019, Hal. 4

bahwa kios tersebut bisa diterima atau tidak bisa diterima menjadi jaminan kredit³.

Di Indonesia terdapat empat jenis sistem jaminan yaitu Gadai yang berdasar hukum "Pasal 1150 hingga 1160 KUHPerdara", "Fidusia berdasar hukum Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia", "Hipotek berdasar hukum Pasal 1162 hingga 1232 KUHPerdara" dan "Hak Tanggungan berdasar hukum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah"⁴. Setiap sistem jaminan memiliki pengaturan, karakteristik hingga objek yang berbeda-beda. Bank dalam menerima jaminan secara singkat berharap bahwa dengan adanya jaminan maka jika wanprestasi benar-benar terjadi maka pihak bank akan mendapatkan posisi yang di dahulukan dalam pemenuhan kewajiban tersebut (memperoleh posisi sebagai kreditur preferen) dan ini adalah salah satu fungsi adanya jaminan di Indonesia, dengan tidak adanya jaminan yang sesuai dengan objek jaminan berupa kios/lapak di pasar tersebut, pihak bank akan menjadi kreditur yang konkuren dimana pemenuhan kewajibannya akan sama dengan posisi kreditur yang lainnya. Sedangkan hingga sekarang tidak ada aturan yang jelas mengatur mengenai penjaminan kios/lapak di pasar tersebut dan beberapa bank tetap menerima dengan dasar perjanjian pemberian fasilitas kredit oleh bank dilakukan di bawah tangan yang juga dilakukan pembuatan akta pengakuan

³ Nurul Masfuhah. *Kios Pasar Sebagai Objek Jaminan Kredit*, Malang, Arena Hukum, Vol. 9, No. 2, 2016, hal. 256

⁴ Uswatun Hasanah. *Hukum Jaminan Konsep Dan Pengaturannya Di Indonesia*, Malang, Setara Press, 2021 hal. 5

hutang serta pemberian jaminan di hadapan notaris sehingga dapat dibuatkan grosse akta⁵.

Berdasar "Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris" menjelaskan "Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang."

Sebagai contoh, dalam perkara perdata Nomor Register Perkara 186/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST dimana para pihak adalah para penggugat, H. Risno dan Hj. Resva Hendriani yang berdomisili Casa Goya Residence Blok I Nomor 9, Batusari Kebon Jeruk, RT 002, RW 009, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat yang menggugat tergugat, PT. Bank Rakyat Indonesia cq. Kantor Cabang bank BRI beralamat Jalan Wahid Hasyim No.192, Kota Jakarta Pusat 10110., turut tergugat 1, Tn Ilman Khairi yang beralamat Komp Taman Rasuna, Gedung ROP 3, Blok UO-07, Jalan Rasuna Said, Jakarta., turut tergugat 2, Tn. Musa Muamarta, S.H., PPAT Daerah Kerja Kota Madya Jakarta Barat, beralamat di Jalan Raya Duri Kepa No.2 D (Komplek Ruko Tomang Barat), Duri Kepa, Jakarta Barat., Turut Tergugat 3, Kantor Pelayanan Kekayaan

⁵ Delima Boru Manalu, *Kios Pasar Sebagai Jaminan Kredit Perbankan Di PT. Bank UOB Buana Cabang Semarang*, Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2007. Abstraksi hal. 13

Negara dan Lelang beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun No.10 RT.3 RW.1, Senen, Kota Jakarta Pusat, Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, yang beralamat di Komplek Permata Buana, Jl. Kembangan Raya RT.1 RW.3, Kembangan Utara, Kembangan, Kota Jakarta Barat.

Dimana perkaranya adalah pihak penggugat mengajukan kredit sebesar Rp. 7.857.639.479,- kepada Kantor Cabang Bank BRI dengan jaminan berupa ruko dengan Sertipikat Hak Pemakaian Tempat Usaha atau SHPTU No. 01.01.10492 dan SHPTU No. 01.01.10493, dimana secara singkat terdapat wanprestasi yang dilakukan oleh penggugat, sehingga dilakukan pelelangan jaminan oleh bank BRI, selama perkara masih berlangsung, penggugat menginginkan agar pelelangan jaminan oleh pihak tergugat dibatalkan dimana kemudian para penggugat akan melakukan pembayaran tanpa bunga dan denda sehingga total pembayaran yang seharusnya adalah hutang pokok senilai RP. 7.857.639.479,- kepada Kantor Cabang bank BRI dimana setelah melakukan pembayaran proses pertama sebesar Rp 2.000.000.000,- ,pembayaran proses kedua sebesar Rp 5.000.000.000 dan keseluruhan pembayaran adalah Rp 7.000.000.000 yang kemudian pihak kedua dan sisa hutang akan dibayar mulai Januari hingga Desember 2020 dan ketentuan bahwa Bahwa pihak kedua akan mencabut atau membatalkan pelaksanaan lelang yang masih berjalan dan telah mendapat penetapan tanggal lelang di KPKNL Jakarta 2 apabila pihak pertama telah memenuhi kewajiban untuk membayar pertama kali sejumlah Rp. 2.000.000.000,- dan biaya lain yang timbul terkait pencabutan lelang serta

mencabut gugatan perkara perdata dan pencabutan pemblokiran sebagaimana Pasal VI, biaya pembatalan lelang yaitu Rp. 30.000.000,- akan dibebankan kepada pihak pertama sejumlah Rp. 15.000.000,- dan kedua sejumlah Rp. 15.000.000,-

Selain berdasar gugatan tersebut, berdasar putusan PA Jakarta Timur dengan Putusan Nomor : 0001/Pdt.G/2019/PAJT, dimana para pihaknya adalah penggugat, PT. Bank BRI Syariah Tbk, beralamat di Jalan Paus Raya RT.02 RW. 07 No. 8 D Kelurahan Rawamangun Kecamatan Pulogadung Kota Jakarta Timur DKI Jakarta 13220 Kota Jakarta Timur, sebagai Penggugat, dengan kuasa hukum Dwi Permana Setyawan dan Seno Dwi Kuncoro, berdasarkan surat kuasa khusus dan Penugasan tanggal 05 Juli 2019 melawan Wahyu Witayani yang beralamat di Jalan Rawa Kuning. RT.-005 RW. -002 No. 75 Kelurahan Pulogebang Kecamatan Cakung Kota Jakarta Timur, selanjutnya disebut Tergugat. Secara singkat adalah mengenai perkara gugatan ekonomi syariah secara sederhana dimana perjanjian tersebut dibuat pada 26 Januari 2017 dan 26 April 2018 secara tertulis menjelaskan bahwa tujuan dari fasilitas pembiayaan tersebut adalah untuk modal usaha dengan total hutang sebesar Rp. 275.159.760 dengan angsuran sebesar Rp. 4.585.996,- per bulan selama 60 bulan dimana jaminan yang diterima oleh bank adalah Sertipikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) No. 020210.0520. dimana tergugat telah melakukan wanprestasi dengan hanya membayar 28 kali angsuran dari total 60 angsuran yang seharusnya dibayar. Dimana sebelumnya penggugat sudah beritikad baik dengan berupaya memberikan keringanan beban hutang melalui discount atau muqosah margin sebesar Rp. 76.104.859 sehingga belum terbayar dari kedua fasilitas tersebut adalah sebesar Rp. 168.967.011,-

melakukan musyawarah untuk mencari mufakat guna mengatasi kondisi pembiayaan tergugat hingga peringatan tertulis. dimana secara singkat gugatan yang diajukan adalah agar mengabulkan seluruh gugatan penggugat, menyatakan tergugat wanprestasi, membayar total kewajiban sebesar Rp. 168.967.011,- dan menyatakan kios dengan sertipikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) No. 020210.0520. sebagai jaminan atas kredit yang diajukan oleh tergugat dan penggugat berhak menjual dimuka umum Kios dengan dasar (SHPTU) No. 020210.0520 yang diterbitkan oleh Direksi Perusahaan Daerah Pasar Jaya pada tanggal 10 Nopember 2014 yang terletak di Pasar Koja Baru untuk menutupi kerugian Penggugat.

Secara singkat atas gugatan yang telah diajukan, Pengadilan Agama Jakarta Timur memutuskan untuk menerima dan mengabulkan seluruh gugatan penggugat serta menyatakan tergugat wanprestasi, menghukum tergugat membayar kewajiban sebesar Rp. 168.967.011,- menyatakan jaminan kios dengan Sertipikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) No. 020210.0520 yang diterbitkan oleh Direksi Perusahaan Daerah Pasar Jaya pada tanggal 10 Nopember 2014 yang terletak di Pasar Koja Baru adalah jaminan yang sah untuk fasilitas kredit yang telah diterima serta penggugat diberi hak prioritas untuk menjual dimuka umum Kios dengan dasar kepemilikan hak berupa Sertipikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) No. 020210.0520 yang diterbitkan oleh Direksi Perusahaan Daerah Pasar Jaya pada tanggal 10 Nopember 2014 yang terletak di Pasar Koja Baru yang hasil penjualannya digunakan untuk menutupi

kewajiban pinjaman Tergugat kepada Penggugat. Dengan dua contoh kasus diatas terbukti bahwa Bank bisa menerima jaminan kios atas kredit yang diajukan.

Permasalahannya, tanah yang bisa dijaminkan adalah tanah yang bisa diperjual belikan karena tujuan penjaminan tanah adalah dalam rangka pelunasan apabila suatu saat debitur wanprestasi atas kreditnya, dalam UUHT, hak atas tanah yang dapat dijaminkan dengan hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, sedangkan pemakaian tempat usaha ini bukanlah hak atas tanah yang bisa dijaminkan sesuai dengan UUHT. Disisi lain M. Khoidin menjelaskan mengenai dua jenis penjaminan yaitu jaminan dengan menguasai benda dan jaminan tanpa perlu menguasai benda, pembedaan jaminan ini juga tidak terlepas dari model pembedaan antara benda bergerak dan tidak bergerak yang dijelaskan dalam KUHPdata.⁶ Hak Pemakaian Tempat Usaha dapat dikategorikan menjadi jaminan tanpa menguasai bendanya, secara singkat kreditur tidak perlu menguasai bendanya secara nyata, namun menguasai dokumennya. Dengan demikian debitur yang menjaminkan kiosnya tetap bisa menjalankan usahanya.

M. Khoidin, juga menjelaskan jenis jaminan lain yaitu jaminan regulatif dan jaminan non regulatif, jaminan non regulatif adalah jaminan yang belum ada lembaga jaminannya dan belum mendapat pengakuan secara khusus dalam peraturan perundang-undangan, misalnya pengalihan tagihan asuransi, surat kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali dan pengalihan tagihan dagang⁷.

⁶ Muhammad Khoidin. *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, Dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Surabaya, Laksbang Yustitia Surabaya, 2020, hal. 14

⁷ *Ibid*, hal. 15

Sehingga tidak diatur mengenai jaminan Hak Pemakaian Tempat Usaha dapat dikategorikan dalam jenis ini.

Indonesia memiliki dua konsep mengenai pengaturan hak atas tanah, yaitu hak atas tanah bersifat primer dan hak atas tanah bersifat sekunder, dalam hal ini hak sekunder atas tanah tersebut memiliki pengertian dimana hak atas tanah tersebut bersifat sementara⁸. Dalam "pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria" menjelaskan "Hak-hak yang bersifat sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat" dengan demikian UUPA menjelaskan hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian sebagai hak yang bersifat sementara atau hak sekunder atas tanah, disisi lain mengenai hak primer sendiri merupakan hak atas tanah yang bisa dimiliki maupun dikuasai secara langsung oleh subjek hukum dimana memiliki waktu lama dan dapat dipindah tangankan kepada orang lain atau ahliwarisnya⁹. Sedangkan Urip Santoso menyatakan bahwa berdasar asal tanahnya maka hak atas tanah itu ada yang bersifat primer yaitu hak atas tanah yang tergolong bersifat primer ini berasal dari tanah negara dan ada yang bersifat sekunder yaitu hak atas tanah yang berasal dari pihak lain. Dengan tidak diaturnya SHPTU sebagai hak primer maupun hak

⁸ Reynadi A. Dilapanga. Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, Manado, Lex Crimen Vol.6, No.5, 2017, Hal. 137

⁹ *ibid*

sekunder, maka penting untuk melakukan penelitian yang mengkaji apakah HPTU termasuk sebagai hak primer atau hak sekunder. Dan setelah dikaji mengenai tergolong apakah HPTU tersebut, maka perlu dikaji pula mengenai lembaga apakah yang tepat untuk menjaminkan HPTU tersebut.

1.2 Rumusan Permasalahan

Berdasar latar belakang permasalahan yang sudah diuraikan, dengan demikian terdapat Rumusan Masalah berupa :

1. Apakah Hak Pemakaian Tempat Usaha (HPTU) itu termasuk hak primer atau hak sekunder?
2. Apa Lembaga pembebanan yang tepat untuk kredit dengan jaminan Hak Pemakaian Tempat Usaha (HPTU) tersebut?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan untuk mencapai tujuan berupa :

1. Untuk menganalisis Apakah HPTU itu termasuk hak primer atau hak sekunder
2. Untuk menjelaskan Lembaga pembebanan yang tepat untuk kredit dengan jaminan Hak Pemakaian Tempat Usaha (HPTU)

1.4 Kegunaan Penelitian

Berdasar uraian yang telah disampaikan sebelumnya, terdapat kegunaan teoritis dan praktis yang diharapkan mampu terwujud, yaitu:

A. Kegunaan Secara Teoritis

Penelitian ini berguna bagi perkembangan ilmu hukum khususnya hukum jaminan, sebagai hasil penelitian ini dapat menjadi referensi atau literature bagi penelitian sejenis. Dan memberikan masukan bagi Pemerintah melalui pihak yang secara sah berwenang membuat aturan terkait, bagi pihak pemberi dan penerima jaminan agar mendapatkan kepastian hukum serta terutama bagi pihak pelaku usaha yang berniat mendapatkan modal dengan memberikan jaminan seperti yang sudah dijabarkan.

B. Kegunaan Secara Praktis

Penelitian ini akan memberikan pemecahan masalah (*problem solving*) dari penjabaran-penjabaran yang berfokus pada permasalahan yang sudah dijelaskan yang kemudian akan berguna bagi seluruh pihak terutama bagi pencari keadilan dan para pihak yang bersengketa dalam hal jaminan atas Hak Pemakaian Tempat Usaha (HPTU).

1.5 Keaslian Penelitian

Dalam rangka penelitian dengan judul “Analisis Yuridis Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha Sebagai Jaminan Kredit” telah dilakukan penelusuran berbagai hasil penelitian sebelumnya dengan permasalahan yang hampir sama, dengan tujuan menunjukkan keaslian/keorisinilan penelitian ini, dicantumkan perbandingan dengan hasil penelitian yang sudah ada sebelumnya guna menunjukkan perbedaan yang ada.

Berikut adalah tabel untuk membandingkan keaslian penelitian :

No	Peneliti sebelum nya	Asal PT	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Kesimpulan Penelitian
1.	Delima Boru Manalu	Program Studi Magister Kenotariat an, Program Pasca Sarjana, Universita s Diponegoro Semarang (2007)	Tesis berjudul Kios Pasar Sebagai Jaminan Kredit Perbankan Di PT. Bank UOB Buana Cabang Semarang.	-Bagaimanakah pelaksanaan pengikatan kredit dengan jaminan berupa kios pasar? -Bagaimanakah cara penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dari debitur atas perjanjian kredit dengan jaminan berupa kios pasar?	1. Pengikatan kredit dengan jaminan berupa kios pasar dilakukan dengan pembuatan surat perjanjian kredit di bawah tangan dan akta pengakuan hutang dan pemberian jaminan yang ditindak lanjuti bank dengan meminta grosse akta agar memiliki kekuatan eksekutorial. 2. Cara penyelesaian apabila wanprestasi, yang ditempuh oleh Bank Buana adalah: Memberi peringatan, bimbingan, melakukan penjadwalan kembali dan penataan kembali serta meminta debitur mengalihkan penugasan kios dibawah tangan
2.	Nurul Masfuha h	Universita s Brawijaya	Jurnal berjudul "Kios Pasar Sebagai Objek Jaminan	-Bagaimana hubungan kebendaan yang dilahirkan berdasar hubungan kredit dengan jaminan	Kios pasar merupakan izin memakai bangunan saja tidak dapat melahirkan hubungan kebendaan

			Kredit” (arena hukum volume 9, Nomor 2, agustus 2016)	kios pasar?	meskipun memiliki ijin berupa surat keterangan hak pemakaian tempat berjualan dalam bentuk KBP, SPTU, BPTU atau jenis ijin penggunaan kios pasar lainnya dari pemerintah daerah setempat, tetapi tidak secara otomatis akan memberikan suatu hak kebendaan yang dapat dipertahankan terhadap setiap orang (<i>droit de suite</i>)
3.	Tri Hardianto, Krisnadi Nasution , Sri Setiadji	Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya	Jurnal Berjudul “Eksekusi Jaminan Kredit Berupa Kios Pasar Oleh Bank” (Jurnal Akrah Juara, Vol. 4, No.5 Edisi Desember 2019)	1.Bagaimana status hukum kepemilikan kios pasar yang dijadikan jaminan kredit oleh bank dan -- bagaimana kedudukan bank dalam eksekusi jaminan kredit berupa kios pasar jika debitur wanprestasi ?	Yang objek jaminannya adalah kios pasar, pihak kreditur akan melakukan tindakan penyelesaian kredit macet dengan maksud untuk memperoleh kembali pembayaran dari debitur dengan menggunakan beberapa langkah, seperti eksekusi objek jaminan. dengan bantuan kepala pasar pihak kreditur minta debitur untuk memindah tangankan kios pasar yang dijaminkan kepada

					pihak lain.
4.	Susanty Febriyanti	Universitas Pamulang	Jurnal berjudul Perolehan Hak Pemakaian Tempat Usaha Yang Belum Terbit Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha Melalui Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Cover Note (Pemegang Hak Dalam Penantian) (Studi Kasus Pada Kantor Swamitra Unit Simpan Pinjam Koperasi Pasar Cipulir)” (jurnal pamulang law review, Vol 3, Issue 2, November 2020)	-Bagaimanakah bentuk dari perolehan hak pemakaian tempat usaha yang belum terbit sertifikat hak pemakaian tempat usaha melalui perjanjian kredit dengan jaminan <i>cover note</i> (pemegang hak dalam penantian)? -Bagaimanakah hambatan dari perolehan hak pemakaian tempat usaha yang belum terbit sertifikat hak pemakaian tempat usaha melalui perjanjian kredit dengan jaminan <i>cover note</i> (pemegang hak dalam penantian)?	-Bentuknya melalui perjanjian kredit dengan Cover Note dapat dijadikan jaminan sementara dengan cara pedagang mengajukan kredit pembiayaan pembelian kios/Counter di Swamitra usp Koppas Cipulir. Batas pembiayaan maksimal sebesar 80% dari harga perolehan Kios/Counter tersebut. Sisanya sebesar 20 % dari harga ditanggung oleh calon pemilik. - Hambatan melalui perjanjian kredit dengan Cover Note yakni lamanya jangka waktu penerbitan sertifikat hak pemakaian tempat usaha membuat tidak sempurnanya pengikatan jaminan kredit bagi Swamitra usp Koppas Cipulir dan naiknya potensi risiko, terbatasnya kreditur yang mau menerima Cover Note sebagai jaminan sementara sebelum

					sertifikat hak pemakaian tempat usaha terbit, kehilangan hak pemakaian tempat usaha karena debitur dapat setiap saat dicabut hak kebendaannya jika ia melakukan pelanggaran keras terhadap ketentuan yang berlaku di pasar PD Pasar Jaya.
5.	Annisa Tri Hasanah	Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, DIII Perbankan Syariah (2019M/1440H)	Skripsi yang berjudul “Mekanisme Pengikatan Agunan Terhadap pembiayaan (Bank Sumut Capem Syariah HM. Joni)	-Bagaimana cara memvalidasi surat agunan di PT. Bank Sumut KCP Syariah HM. Joni? -Bagaimana tata cara penilaian agunan di PT. Bank Sumut KCP Syariah HM. Joni? -Bagaimana mekanisme pengikatan agunan terhadap pembiayaan di PT. Bank Sumut KCP Syariah HM. Joni?	-Mekanisme pengikatan agunan di PT. Bank Sumut Capem Syariah terlebih dahulu nasabah harus mengetahui jenis-jenis agunan yang dapat dijamin. Sebelum digunakan maka pihak Bank SUMut Capem Syariah HM. Joni melakukan validasi surat agunan. untuk memastikan apakah surat tersebut sesuai dengan surat aslinya. -Pelaksanaan penilaian dan pengikatan agunan dilakukan melalui taksasi. Taksasi atau peninjauan langsung terhadap agunan bertujuan untuk meninjau

					langsung fisik agnan. Apabila penilaian agunan telah dilaksanakan maka proses pengikatan agunan bisa dilakukan sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan.
--	--	--	--	--	---

Berdasar pada tabel sebelumnya, penelitian berjudul “Analisis Yuridis Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha Sebagai Jaminan Kredit” memiliki persamaan serta perbedaan dengan penelitian pertama, persamaan tersebut adalah mengkaji mengenai kios pasar sebagai jaminan dimana perbedaannya adalah dalam penelitian pertama mengkaji secara teknis mengenai pemberian fasilitas kredit yang menerima jaminan berupa kios tersebut dalam PT. Bank UOB Buana Cabang Semarang beserta cara penyelesaian jika ada wanprestasi, sedangkan dalam penelitian ini mengkaji mengenai Hak Pemakaian Tempat Usaha (HPTU) Apakah HPTU itu termasuk hak sekunder serta lembaga apakah yang tepat dalam menjaminkan SHPTU kios pasar tersebut.

Penelitian kedua dan penelitian ini memiliki persamaan dimana mengkaji surat yang menjadi dasar menempati kios sebagai objek jaminan atas fasilitas kredit yang diterima debitur. Antara hasil penelitian kedua dan penelitian ini memiliki perbedaan dimana penelitian kedua mengkaji hubungan yang timbul dari izin pemakaian bangunan kios di pasar tersebut sedangkan penelitian ini mengkaji penggolongan Hak Pemakaian Tempat

Usaha tersebut kedalam golongan hak sekunder dan lembaga yang tepat dalam menjaminkan SHPTU tersebut.

Penelitian ketiga dengan penelitian ini memiliki perbedaan berupa penelitian ketiga mengkaji mengenai status hukum kepemilikan kios pasar yang menjadi jaminan kredit serta mengenai kedudukan bank dalam eksekusi jaminan berupa kios tersebut, sedangkan dalam penelitian ini lebih mengkaji penggolongan hak pemakaian tempat usaha sebagai hak sekunder beserta lembaga yang tepat dalam menjaminkannya. Persamaannya adalah jaminan yang dikaji adalah jaminan berupa kios pasar dan pihak penerima jaminannya adalah Bank.

Penelitian ke empat dan penelitian ini memiliki persamaan dimana mengkaji mengenai HPTU sebagai jaminan atas fasilitas kredit, namun perbedaannya adalah yang Hak Pemakaian Tempat Usaha tersebut belum terbit sertifikat HPTU sehingga yang menjadi jaminan dalam penelitian pertama adalah berupa Cover Note sedangkan dalam penelitian ini yang menjadi jaminan adalah SHPTU kios tersebut dan lembaganya.

Penelitian kelima dan penelitian ini memiliki perbedaan berupa penelitian kelima menjelaskan mekanisme validasi surat agunan, penilaian agunan serta pengikatan agunan dalam PT. Bank Sumur KCP Syariah HM. Joni, sedangkan dalam penelitian ini menjelaskan penjelasan Hak Pemakaian Tempat Usaha kios pasar apakah tepat sebagai hak sekunder beserta lembaga jaminan yang tepat untuk SHPTU kios tersebut.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Dalam tulisan ini menggunakan jenis penelitian normatif dengan memanfaatkan bahan hukum. Yang dimaksud dengan penelitian normatif adalah penelitian hukum yang meneliti bahan pustaka, mencakup asas hukum, diterapkan pada sistematik hukum, penelitian pada taraf sinkronisas vertikal dan horizontal, perbandingan serta sejarah pada hukum¹⁰. Dimana penelitian secara normatif ini digunakan untuk menganalisis mengenai permasalahan sesuai Rumusan Masalah yang telah diuraikan sebelumnya.

1.6.2 Metode Pendekatan

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*). Pendekatan Perundang-Undangan adalah pendekatan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani¹¹. Berdasar hasil dari telaah yang dilakukan, akan dihasilkan pemecahan permasalahan berupa argumentasi hukum guna memecahkan isu hukum yang dibahas.

¹⁰ Nurul Masfuhah. *Kios Pasar Sebagai Objek Jaminan Kredit*, Malang: Arena Hukum, Malang, Vol. 9, No. 2, 2016, hal. 257

¹¹ Tri Hardianto. Krisnadi Nasution. Sri Setiadji. *Eksekusi Jaminan Kredit Berupa Kios Pasar Oleh Bank*, Surabaya: Jurnal Akrib, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Surabaya, Vol. 4, No. 5, 2019, Hal. 5

1.6.3 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam penelitian ini digunakan teknik pengumpulan bahan hukum dengan cara studi pustaka, dimana berupa melakukan penelusuran dari bahan-bahan hukum baik bahan hukum primer serta bahan hukum sekunder dengan cara melihat, mendengarkan, membaca, serta penelusuran melalui internet.

Studi Pustaka adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif, dimana langkahnya berupa memahami serta mengenali bahan hukum, menginventarisasi (mengumpulkan dan mendaftarkan) bahan hukum tersebut, mencatat dan mengutip bahan hukum yang sudah disiapkan, menganalisis bahan hukum yang sudah di peroleh¹².

Digunakan data sekunder dengan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder yang berupa :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas, Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum, khususnya terkait hukum jaminan.

Dalam penelitian ini, bahan hukum primer antara lain :

¹² Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram, Mataram University Press, 2020, Hal

- (a) "Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria"
- (b) "Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia"
- (c) "Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah"
- (d) "Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris"

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang menjelaskan dari bahan hukum primer, seperti buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah. Dalam hal ini, bahan hukum sekunder dalam penelitian ini meliputi gagasan atau argumentasi para pakar terkait dengan penjaminan hak sekunder yang terkait.

1.6.4 Analisis Bahan Hukum

Pada tahap analisis akan dilakukan penyusunan dan dikategorikan secara sistematis, dimana terdapat tiga kategori bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder.

Bahan hukum yang sudah dikategorikan kemudia disusun secara sistematis untuk dianalisis dengan tujuan agar memperoleh hasil berupa

kesimpulan, kejelasan konsep serta pemecahan permasalahan berupa argumentasi hukum untuk memberi jawaban isu hukum yang ditentukan.

Terdapat tiga bentuk penafsiran dari ilmu hukum secara normatif yaitu pertama, interpretasi gramatikal yang merupakan penjelasan dari segi bahasa dimana juga disebut sebagai metode objektif, kedua, interpretasi secara sistematis, dimana dalam metode ini menafsirkan suatu peraturan dalam hal ini dalam peraturan perundang-undangan dengan produk hukum lain seperti dengan sesama perundang-undangan ataupun aturan di bawahnya, ketiga, interpretasi historis dimana dilakukan penafsiran makna dari suatu peraturan perundang-undangan dari sudut pandang sejarah. Dengan memanfaatkan penafsiran-penafsiran tersebut maka akan dihasilkan jawaban atas rumusan masalah yang diajukan yakni tentang status sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha sebagai jaminan.