

**KEABSAHAN HAK SEWA KIOS PASAR DIGUNAKAN  
SEBAGAI JAMINAN HUTANG ATAU PEMBIAYAAN**

**TESIS**



**Oleh :**

**Nama Mahasiswa : Rini Ristanti**

**No. Pokok Mhs. : 21921078**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
2024**

## HALAMAN PENGESAHAN



### KEABSAHAN HAK SEWA KIOS PASAR DIGUNAKAN SEBAGAI JAMINAN HUTANG ATAU PEMBIAYAAN

#### TESIS

Oleh:

Nama Mahasiswa : Rini Ristanti

No. Mahasiswa : 21921078

Telah diuji dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
Program Studi Kenotariatan Program Magister dan telah dinyatakan LULUS  
Pada Hari Senin, 15 Januari 2024

Ketua Penguji

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., P.Hd

Anggota Penguji 2,

Yogyakarta, 29-01-2024

Dr. Mulyoto, S.H., M.Kr

Anggota Penguji

Yogyakarta, 27-01-2024

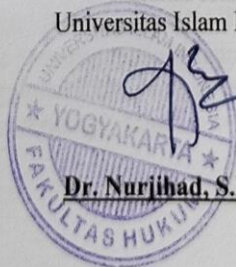
Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H

Yogyakarta, 29-01-2024

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister  
Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad, S.H., M.H



## PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Rini Ristanti

No. Pokok Mhs. : 21921078

Adalah benar-benar mahasiswa Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan karya ilmiah berupa tesis sebagai tugas akhir yang berjudul **“KEABSAHAN HAK SEWA KIOS PASAR DIGUNAKAN SEBAGAI JAMINAN HUTANG”**.

Tesis ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan penulisan ini, maka saya menyatakan bahwa:

1. Tesis ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri, penulisan dan penyusunannya mengikuti dan tunduk pada norma, kaidah dan etika penulisan karya tulis ilmiah yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Tesis ini adalah orisinal karya saya dan bebas dari unsur-unsur yang terkategori sebagai perbuatan “penjiplakan karya ilmiah” atau “plagiasi”.
3. Hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan yang bersifat akademik dan perkembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan yang di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya ini sebagaimana mestinya.

Selanjutnya, berkenaan dengan butir 1 dan butir 2, saya sanggup menerima sanksi yang berlaku apabila saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, melakukan pembelaan, membuktikan serta menandatangani Berita Acara terkait hak dan kewajiban saya di depan Tim atau Majelis Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, apabila diduga ada dan ditemukan plagiasi pada karya ilmiah saya oleh Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benar dalam kondisi sadar, sehat dan tidak ada paksaan maupun tekanan dalam bentuk apapun dan dari siapapun.

Yogyakarta, 20 Desember 2023

Yan:



Rini Ristanti, S.H

## **HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

### **MOTTO**

1. Hai orang-orang yang beriman jadikanlah sabar dan sholat sebagai penolongmu. Sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar (QS. Al-Baqarah:153).
2. Tekun, sabar, dan tawakal adalah kunci kesuksesan (RINI R).
3. Tidak ada kata lelah untuk menjadi lebih baik menjadikan sesuatu yang biasa menjadi luar biasa (RINI R).
4. Kekecewaan membuat kita berpikir, berpikir akan membuat kita bijaksana dan dengan bijaksana akan membuat kita berpikir untuk lebih maju dan memacu semangat. (RINI R).
5. Jadikan hidup kita bermanfaat untuk orang lain (RINI R).

### **PERSEMBAHAN**

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah SWT sehingga tesis ini bisa terselesaikan dengan sesuai target. Yakin jika semua sudah ditentukan oleh Allah SWT. Melakukan semua dengan keikhlasan maka Allah memberikan balasan dengan berlipat kebahagiaan. Penulisan tesis ini tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa dukungan dari orang-orang terkasih yang selalu memberikan support dan doa terbaik untuk penulis. Sehingga penulis mempersembahkan untuk :

1. Bapak dan almarhumah Ibu, terimakasih atas wejangan dan pesan-pesan selama mendidik ananda sehingga sampai melangkah sejauh ini. Tanpa kisah hidup bapak dan ibu mungkin kami tidak akan sekuat dan setegar ini.
2. Suamiku “HAUMA PLAUFESI, SH “, yang selalu bersama sama berjuang dalam suka maupun duka. Terima kasih pada akhirnya mau membantu mewujudkan cita citaku. Semoga kemudahan selalu bersama kita dan doa yang terbaik untuk kita semua.
3. Anakku Asshaffa, Ashila, Hussein. Jangan pernah mundur untuk suatu kebenaran dan jangan pernah lelah untuk berbuat kebaikan. Lakukan yang menurut kalian mampu dan jadilah insan yang bermanfaat untuk orang lain.
4. Mas dan Mbakku : Rohmansyah Tri Saptono, S.E., MM & Nuryani, S.Pd, M.Psi. ( Jadilah pemenang dalam diam, biarkan orang lain mengira kitalah yang kalah). Ponakanku Ummu Hanifah, S. Kep.,Ns, Hasna Kamila, Hafid Khoiruddin tetap semangat dalam mewujudkan cita cita

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan petunjuk-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini. Sholawat serta salam selalu kita lantunkan keharibaan Putra Abdullah, Nabi Muhammad SWA yang telah menghantarkan kita pada dunia yang penuh dengan akhlak, ilmu dan taqwa. Tesis ini yang berjudul **KEABSAHAN HAK SEWA KIOS PASAR DIGUNAKAN SEBAGAI JAMINAN HUTANG ATAU PEMBIAYAAN** merupakan karya ilmiah yang saya tulis sebagai tugas akhir untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Saya menyadari bahwa dalam penyelesaian penyusunan tesis ini tidak lepas dari bantuan, dukungan, motivasi dan bimbingan dari berbagai pihak, sehingga penyusunan tesis ini selesai pada waktunya. Oleh karena itu, saya menyampaikan penghargaan, ucapan terimakasih serta rasa hormat kepada semua pihak yang membantu dalam penyelesaian tesis ini. Ucapan terimakasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., Ph.D Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum Dekan Fakultas Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.Hum Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Universitas Islam Indonesia.

4. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D Dosen Pembimbing I, yang senantiasa membimbing, memberikan masukan dan arahan dalam penulisan tesis ini dengan kesungguhan dan kelapangan hati beliau.
5. Bapak Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn Dosen Pembimbing II, yang telah banyak memberikan masukan, motivasi, bimbingan dan arahan dalam penulisan tesis ini, terkhusus usulan pemberian judul dalam penulisan tesis ini.
6. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H Anggota Penguji. Terimakasih telah memberikan arahan, masukan, saran dan motivasi dalam penyelesaian penulisan tesis ini.
7. Segenap jajaran Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah banyak memberikan ilmunya kepada penulis selama masa perkuliahan.
8. Bapak dan Ibu Staf Pegawai Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah banyak membantu kemudahan untuk semua urusan penulis selama mengikuti perkuliahan.
9. Bapak Dr. Drs. Muntoha, S.H., M.Ag beserta ibu. Terimakasih atas dorongan dan arahan sehingga penulis bisa menyelesaikan perkuliahan di Program Studi Magister Kenotariatan dengan baik.
10. Bapak Dr. Shobirin Malian S.H., M.H atas support, arahan serta bimbingannya sehingga penulis bisa menyelesaikan program studi Magister Kenotariatan tepat waktu.
11. Bapak Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum Notaris di Kota Yogyakarta, Bapak Cecep Tedi Siswanto, S.H Selaku notaris Kabupaten Sleman, Mr. X

Pengelola Pasar Beringharjo Yogyakarta Dinas Perindustrian dan Perdagangan Yogyakarta serta Mr. BMT salah satu staf di Kantor BMT Yogyakarta selaku para narasumber penelitian penulis yang telah banyak membantu penulis dalam melaksanakan penelitian.

12. Keluarga tercinta, Bapak Martono dan Ibunda Almarhum Sumini Taberi dan mbakku satu satunya Nuryani, S.Pd., M.Psi melangkah kita bisa.
13. Keluarga besar trah Dopo Kasmorejo dan Trah Iman Taberi dan Keluarga Palembang terima kasih support doa dan semangatnya.
14. Keluarga besar CV FIRMA INDOJAYA terimakasih atas semangat dan tim working yang saling support, tetap semangat “jadikan rintangan serta keterbatasan sebagai sumber kekuatan untuk lebih maju dari hari kemarin”.
15. Rekan-rekan seperjuangan di Magister Kenotariatan Angkatan 16 yang telah kebersamai penulis dalam perjuangan selama masa perkuliahan, khususnya Mbak Wuri, Mbak Baiti, Mbak Heni, Mbak Oktima, Mbak Retno, Mas Arda, Mas Syarif Maju Bersama, Sukses Bersama.
16. Teman-teman semua, MASOKA FAMILY, komunitas dan perkumpulan yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, mama Dewi dan keluarga , mas Rian dan istri sehat selalu untuk semuanya.
17. Terimakasih kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu, memberikan motivasi, arahan baik materi maupun non materi saya baik dalam masa kuliah maupun dalam penyelesaian penulisan tesis ini.

Semoga Allah SWT membalas kebaikan bapak/ibu dengan kebaikan yang tidak pernah terputus, mengalir tanpa batas sebagai amal jariyah. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih jauh dari sempurna, maka saran dan kritik sangat diharapkan guna menjadi bekal berharga bagi penulis. Akhir kata, penulis berharap tesis ini bermanfaat bagi semua kalangan.

Yogyakarta, 2 Januari 2024  
Penulis,

**Rini Ristanti, S.H.**



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
<b>A. Latar Belakang Masalah . . . . .</b>	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah . . . . .</b>	<b>9</b>
<b>C. Tujuan Penulisan . . . . .</b>	<b>9</b>
<b>D. Orisinalitas Penelitian . . . . .</b>	<b>9</b>
<b>E. Landasan Teori . . . . .</b>	<b>12</b>
1. Teori Perjanjian dan Akad . . . . .	12
2. Teori Hukum Jaminan . . . . .	17
3. Teori Keberlakuan Hukum . . . . .	18
4. Teori Kepastian Hukum . . . . .	20
<b>F. Metode Penelitian . . . . .</b>	<b>22</b>
1. Jenis Penelitian . . . . .	22
2. Objek Penelitian . . . . .	22
3. Pendekatan Penelitian . . . . .	23
4. Sumber Data . . . . .	23
5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum . . . . .	25
6. Teknik Analisis Penelitian . . . . .	27
<b>BAB II TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN JAMINAN BERUPA HAK SEWA KIOS PASAR</b>	
<b>A. Tinjauan tentang Perjanjian Pembiayaan. . . . .</b>	<b>28</b>
1. Perjanjian pada Umumnya . . . . .	28
2. Pembiayaan pada Umumnya . . . . .	41
<b>B. Tinjauan tentang Jaminan . . . . .</b>	<b>47</b>

1. Pengertian Jaminan . . . . .	47
2. Jenis-jenis dan Lembaga Jaminan . . . . .	56
3. Hak kebendaan dan Perorangan . . . . .	61
<b>C. Tinjauan tentang Hak Sewa atas Kios Pasar sebagai Objek Jaminan . . . . .</b>	<b>62</b>
1. Kios Pasar . . . . .	62
2. Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Pasar sebagai Dasar Hak Sewa . . . . .	65
3. Hak Sewa Kios Pasar Sebagai Objek Jaminan . . . . .	66
4. Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pembiayaan . . . . .	69
<b>BAB III ANALISIS TENTANG KEABSAHAN HAK SEWA ATAS KIOS PASAR YANG DIJADIKAN JAMINAN HUTANG ATAU PEMBIAYAAN</b>	
<b>A. Hak Sewa Dapat Dijadikan Jaminan Agunan Pinjaman . . . . .</b>	<b>74</b>
1. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Pasar di Pasar Beringharjo Yogyakarta . . . . .	74
2. Pemberian Pembiayaan kepada Pedagang Pasar di Pasar Beringharjo dengan Jaminan Hak Sewa Kios Pasar . . . . .	79
3. Analisis atas Hak sewa kios pasar yang dijadikan jaminan . . . . .	87
<b>B. Cara Penyelesaian Apabila Terjadi Wanprestasi Terhadap Perjanjian Pembiayaan dengan Jaminan Hak Sewa Atas Kios Pasar . . . . .</b>	<b>106</b>
1. Cara Penyelesaian Apabila Terjadi Wanprestasi dalam Perjanjian Pembiayaan dengan Jaminan Hak Sewa Atas Kios Pasar . . . . .	106
2. Analisis terkait Penyitaan Barang Dagangan dan Kuasa Jual terhadap Asas <i>Nemo Plus Juris</i> . . . . .	110
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
<b>A. Kesimpulan . . . . .</b>	<b>117</b>
<b>B. Saran . . . . .</b>	<b>118</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA . . . . .</b>	<b>120</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN . . . . .</b>	<b>125</b>

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis hak sewa kios pasar dapat dijadikan jaminan dalam memperoleh fasilitas pembiayaan sebagai suatu pembaharuan dalam pembangunan hukum dan ekonomi. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Apakah hak sewa dapat dijadikan jaminan sebagai jaminan hutang atau pembiayaan? dan Bagaimana cara penyelesaian apabila terjadi wanprestasi terhadap perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak sewa atas kios pasar? Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan menggunakan data primer yang diperoleh dari lapangan sebagai data utama dan didukung dengan data sekunder. Data dikumpulkan melalui wawancara dengan narasumber dan studi pustaka, objek penelitian berfokus pada semua materi yang berkaitan dengan jaminan, perjanjian pembiayaan, dan sewa. Pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan Sosiologis dan Undang-undang. Data yang diperoleh untuk ditarik suatu kesimpulan menggunakan teknik analisis kualitatif. Penelitian ini menghasilkan kesimpulan: 1) Pengikatan pembiayaan dengan jaminan hak sewa kios pasar adalah tidak boleh dan tidak sah apalagi dilengkapi dengan kuasa jual karena melanggar asas *nemo plus iuris* dan syarat sahnya perjanjian, bahwa pedagang hanya memiliki hak sewa, tidak berhak menjaminkan tanpa izin pemilik dan tidak berhak mengalihkan. Akan tetapi hak sewa tetap dapat dijadikan jaminan dalam pembiayaan dengan syarat harus mendapat izin dari Dinas Perindustrian dan Perdagangan atau harus dinyatakan dalam klausul perjanjian sewa-menyewa bahwa hak sewa dapat dijadikan jaminan dan dapat dialihkan apabila pedagang (nasabah) melakukan wanprestasi. 2) Penyelesaian apabila terjadi wanprestasi selama ini sangat tidak efektif dan merugikan pihak BMT Yogyakarta sendiri sebagai kreditor, karena menerima hak sewa kios pasar sebagai jaminan yang merupakan kesalahan fatal karena belum ada undang-undang yang mengaturnya dan tidak melindungi hak dan kepentingan kreditor, apabila BMT Yogyakarta sita jaminan pasti akan ada perlawanan hukum dari pihak Dinas Perindustrian dan Perdagangan. Maka cara penyelesaian yang harus dilakukan oleh BMT Yogyakarta apabila terjadi wanprestasi untuk mendapatkan kepastian hukum dan sebagai cara penyelesaian yang paling efektif dan konkret untuk melindungi hak dan kepentingan BMT Yogyakarta adalah melalui gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri. Adapun saran yang dapat Penulis sampaikan adalah 1) kreditor seharusnya tidak boleh menerima jaminan berupa hak sewa kios pasar tanpa adanya izin dari pihak Dinas Perindustrian dan Perdagangan. 2) Kreditor dalam menyelesaikan wanprestasi yang dilakukan nasabah seharusnya cukup dengan melakukan somasi 3 (tiga) kali dan langsung melakukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri.

**Kata Kunci: Keabsahan, Hak Sewa, Kios Pasar dan Jaminan**

## ***ABSTRACT***

This research aims to analyze market stall rental rights that can be used as collateral to obtain financing facilities as a reform in legal and economic development. The formulation of the problem in this research is: Can rental rights be used as collateral as collateral for debt or financing? and What is the settlement method if there is a default on the financing agreement with guaranteed rental rights to the market stall? This research uses empirical legal research methods using primary data obtained from the field as main data and supported by secondary data. Data was collected through interviews with sources and literature studies, the research object focused on all material related to guarantees, financing agreements and leases. The approach used is the Sociological and Legal Approach. The data obtained to draw a conclusion uses qualitative analysis techniques. This research produces the following conclusions: 1) Binding financing with a guarantee of market kiosk rental rights is not permissible and invalid, especially if it is equipped with a selling power because it violates the principle of *nemo plus juris* and the conditions for the validity of the agreement, that the trader only has the rental right, and has no right to guarantee it without the owner's permission. and has no right to transfer. However, the rental right can still be used as collateral for financing provided that it must obtain permission from the Department of Industry and Trade or must be stated in the lease agreement clause that the rental right can be used as collateral and can be transferred if the trader (customer) defaults. 2) Settlement in the event of default so far has been very ineffective and detrimental to BMT Yogyakarta itself as a creditor, because accepting market kiosk rental rights as collateral is a fatal mistake because there is no law that regulates it and does not protect the rights and interests of creditors, if BMT Yogyakarta is a guarantee that there will definitely be legal resistance from the Department of Industry and Trade. So the method of resolution that must be carried out by BMT Yogyakarta if a default occurs to obtain legal certainty and as the most effective and concrete method of resolution to protect the rights and interests of BMT Yogyakarta is through a lawsuit for default in the District Court. The suggestions that the author can convey are 1) creditors should not accept collateral in the form of market stall rental rights without permission from the Department of Industry and Trade. 2) Creditors in resolving defaults committed by customers should simply issue summons 3 (three) times and immediately file a lawsuit for default at the District Court.

**Keywords: Legitimacy, Rental Rights, Market Stall and Guarantee**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Jaminan berperan penting dalam proses kredit/pembiayaan di bank karena pemberian fasilitas kredit/pembiayaan dari lembaga pembiayaan baik bank maupun non bank mensyaratkan adanya jaminan yang harus diberikan oleh nasabah kepada lembaga pembiayaan.<sup>1</sup> Kredit dijelaskan dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1972 tentang Perbankan yaitu “kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu yang ditentukan dengan pemberian bunga”.

Pemberian fasilitas pembiayaan oleh bank pastinya terdapat risiko, seperti nasabah gagal atau macet dalam melunasi pembiayaan baik dari tempo maupun pelanggaran lain yang dilakukan oleh pihak nasabah.<sup>2</sup> Oleh karena itu, bank yakin akan kemampuan nasabah dalam melunasi hutangnya dengan harus menerapkan asas perkerditan yang baik dan prinsip kehati-hatian.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Mangunkusumo. S. 1985. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Golongan Ekonomi Lemah*. BPHN Departemen Kehakiman. Jakarta. hlm 5.

<sup>2</sup> Badriyah Harun. 2010. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Pustaka Yustisia. hlm 2.

<sup>3</sup> Rony Kusnandar. *Tinjauan Hukum terhadap Pemberian Kredit oleh Bank Perkreditan Rakyat Berkaitan dengan Jaminan*. Dalam <https://moraref.kemenag.go.id> diakses pada tanggal 14 Maret 2023 pukul 19.30 WIB.

Dalam rangka mendapatkan keyakinan tersebut bank harus menilai secara seksama mengenai istilah 7 P yaitu:

1. *Personality*, prinsip ini memiliki maksud yang dengan prinsip *charater* dalam prinsip 5C.
2. *Purpose* yaitu tujuan nasabah calon penerima pembiayaan dalam meminjam dana pada lembaga keuangan.
3. *Party* yaitu calon nasabah calon penerima pembiayaan akan di *list* untuk dikelompokkan berdasarkan kondisi modal dan keuangannya.
4. *Prospect* yaitu prospek bisnis yang dimiliki nasabah calon penerima pembiayaan.
5. *Payment* yaitu ukuran untuk menilai kesanggupan dan kemampuan nasabah calon penerima pembiayaan dalam melunasi hutangnya.
6. *Profitabilty* yaitu penilaian pihak bank terhadap kemampuan nasabah calon penerima pembiayaan untuk memperoleh keuntungan dari bisnis yang dikelolanya.
7. *Protection* yaitu jaminan yang diajukan nasabah calon penerima pembiayaan dalam pengajuan pembiayaan dan ditentukan dalam perjanjian pembiayaan.<sup>4</sup>

Diantara persyaratan bank dalam pemberian fasilitas kredit/ pembiayaan ialah adanya *protection* atau jaminan yang wajib diberikan oleh nasabah untuk menjamin pelunasan hutang demi keamanan dan kepastian hukum bagi pihak bank, apabila nasabah tidak dapat melunasi hutangnya. Jaminan diatur dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1972 tentang Perbankan yaitu “menggunakan istilah agunan, agunan adalah jaminan yang diserahkan nasabah kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan”.

Kemudian ketentuan adanya jaminan dalam pemberian hutang diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yaitu “semua kebendaan milik si berutang, yang bergerak maupun tidak, baik yang

---

<sup>4</sup> Febby S. Rahayu. Dkk. *Analisis Prinsip 5C dan 7P dalam Pemberian Kredit untuk Meminimalisir Kredit Bermasalah dan Meningkatkan Profitabilitas: Studi Kasus pada Swamitra Pekanbaru*. Dalam <https://moraref.kemenag.go.id> diakses pada tanggal 14 Maret 2023 pukul 19.30 WIB.

sudah ataupun baru akan ada menjadi tanggungan untuk perikatan perseorangan”. Jaminan dijelaskan dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tentang Jaminan Pemberian Kredit pada tanggal 28 Februari 1991 yaitu “suatu bentuk keyakinan kreditor atas kesanggupan nasabah dalam pelunasan kreditnya berdasarkan apa yang ada dalam perjanjian pokok”.

Ketentuan di atas merupakan upaya perlindungan kepada bank sebagai kreditor. Jaminan kebendaan merupakan jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang berhubungan langsung dengan perjanjian pembiayaan tertentu, benda tersebut dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti dan melekat padanya dan dapat dialihkan.<sup>5</sup>

Pasal 1132 KUH Perdata menjelaskan bahwa “kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang memberikan hutang kepadanya, pendapatan penjualan benda-benda tersebut dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali para berpiutang itu ada alasan yang sah untuk didahulukan”.

Ketentuan di atas menjadikan kedudukan kreditor dan nasabah seimbang dan sama (*paritas creditorum*).<sup>6</sup> Sehingga ada kepastian bagi kreditor atas pemberian pembiayaannya bila nasabah wanprestasi, dilakukan dengan cara menjual aset kekayaan yang dijaminan oleh nasabah yang kemudian dapat

---

<sup>5</sup> Agus Pandoman. 2021. *Pokok-pokok Hukum Perikatan BW dan Syariah*. Putra Surya Sentosa. Sleman. hlm 230-231.

<sup>6</sup> Sri S. Masjhoen Sofwan. 1980. *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Liberty. Yogyakarta. hlm 46.

dibagi secara seimbang berdasarkan besarnya.<sup>7</sup> Jaminan kebendaan merupakan pengikat kepercayaan perbankan untuk mencairkan dana pinjaman seseorang. Jaminan kebendaan yang sudah diatur dan dilembagakan di Indonesia yaitu:

### 1. Hipotek

Berdasarkan Pasal 1162 KUHPerdara Hipotek merupakan suatu hak kebendaan atas benda tidak bergerak yang dijaminakan dalam pelunasan perjanjian (*accessoir*). Pemegang hipotek tidak berhak memiliki atau menguasai benda yang dihipotekkan, akan tetapi dapat berhak menjual sendiri sesuai dengan *parate* eksekusi kebendaan jaminannya jika terjadi wanprestasi.<sup>8</sup>

### 2. Hak tanggungan

Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah (yang dimaksud dalam peraturan dasar pokok-pokok agraria) baik dengan atau tanpa benda yang berada di atasnya untuk melunasi hutang tertentu.<sup>9</sup> Adapun objek dari hak tanggungan adalah tanah baik dengan atau tanpa benda-benda di atasnya yang merupakan milik sah dari nasabah (hak milik, hak pakai, hak guna bangunan, hak guna usaha, bangunan rumah susun dan hak milik satuan rumah susun).

---

<sup>7</sup> *Ibid.* hlm 49.

<sup>8</sup> Rian Samudera. 2017. *Perlindungan Hukum dan Tanggung Jawab dalam Pembiayaan dengan Jaminan Hipotek Kapal Laut, (Kasus Putusan Nomor 1221/PDT.G/2009/PAJS)*. Tesis. Universitas Islam Indonesia. Hlm 54-56.

<sup>9</sup> Pasal 1 angka 1 Undang -Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.



Hak tanggungan harus didaftarkan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah, hasil akhir berupa sertifikat hak tanggungan yang memiliki nilai eksekutorial sama dengan putusan pengadilan. Sehingga sertifikat hak tanggungan ini dapat dialihkan kepada pihak lain.<sup>10</sup>

### 3. Gadai

Gadai merupakan jaminan suatu hak atas benda yang diberikan oleh kreditor kepada nasabah benda tersebut merupakan kepemilikan sah dari nasabah (Pasal 1150 KUHPerduta).<sup>11</sup> Perjanjian gadai merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian pokoknya, yaitu pembiayaan. Dari perjanjian gadai tersebut menimbulkan hubungan hukum yang dapat membebani kreditor untuk melunasi pinjamannya, apabila tidak (wanprestasi) maka kreditor berhak untuk menjual atau memanfaatkan benda yang digadainya.

### 4. Fidusia

Jaminan fidusia ini menitik beratkan pada benda bergerak maupun tidak yang dijaminan tetap dikuasai oleh pemilik benda tersebut (kreditor),<sup>12</sup> perjanjian jaminan fidusia merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian pokok untuk melakukan suatu prestasi. Hak mengalihkan dalam jaminan fidusia dapat dilakukan oleh penerima fidusia dengan menekankan pada hak mendahului apabila satu benda yang dijadikan jaminan lebih dari satu jaminan fidusia.<sup>13</sup>

---

<sup>10</sup> *Op. Cit.* Agus Pandoman. hlm 233-234.

<sup>11</sup> *Ibid.* hlm 232.

<sup>12</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

<sup>13</sup> *Op. Cit.* Agus Pandoman. hlm 235.

Jaminan kebendaan telah memiliki aturan secara pelaksanaannya dan lembaga-lembaga yang terkait. Sehingga para pihak yang terlibat dalam perjanjian pembiayaan di lembaga pembiayaan mendapatkan kepastian dan perlindungan karena telah diatur dari mulai pendaftaran sampai pada tahap eksekusi apabila terjadi sengketa.<sup>14</sup>

Jaminan perorangan (*borgtocht*) merupakan jaminan antara kreditor dengan pihak ketiga, jaminan ini dilakukan untuk kepentingan kreditor yang menjaminkannya untuk dipenuhinya kewajiban si berutang, jaminan perorangan tidak memberikan hak atas benda, akan tetapi hanya menjaminkan harta seseorang melalui orang yang menjamin pemenuhan perjanjiannya.<sup>15</sup>

Adapun lembaga yang mengatur jaminan perorangan di Indonesia adalah sebagai berikut:

#### 1. *Brogtocht* (penanggungan)

Penanggungan adalah perjanjian yang bentuknya bebas dan biasanya bersifat sepihak, tetapi lebih ditekankan kepada kewajiban penanggung. Pada umumnya penanggungan adalah perjanjian sepihak, namun mungkin juga bahwa kreditor menjanjikan suatu prestasi sehingga prestasi datang dari dua pihak.<sup>16</sup>

#### 2. Garansi bank

Garansi bank (*bank garantie*) adalah garansi atau jaminan yang diberikan oleh bank. Maksudnya bank menjamin untuk memenuhi suatu

---

<sup>14</sup> Rachmadi Usman. 2016. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Sinar Grafika. Jakarta. hlm 104.

<sup>15</sup> R. Subekti. 1992. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Citra Aditya Bakti. Yogyakarta. hlm 182.

<sup>16</sup> *Op. Cit.* Sri S. Masjhoen Sofwan... hlm 83.

kewajiban apabila yang dijamin dikemudian hari ternyata tidak memenuhi kewajiban kepada pihak lain sebagai mana yang dijanjikan.<sup>17</sup> Pengaturan garansi bank terdapat dalam ketentuan berikut ini:<sup>18</sup>

- a. Pasal 1820 sampai dengan pasal 1850 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- b. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan.
- c. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 11/110/Kep./Dir/UUPB tentang pemberian jaminan oleh bank dan pemberian jaminan oleh non-bank.
- d. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor SE 11/11.

Pesatnya perputaran ekonomi disektor mikro yaitu pasar tradisional seperti Pasar Beringharjo Yogyakarta, menjadikan perputaran uang dan usaha melaju pesat sehingga tidak dapat dipandang remeh. Hal ini yang dimanfaatkan oleh pihak pedagang untuk mengajukan pembiayaan kepada lembaga pembiayaan guna *meupgrade* usaha dagangannya yang juga ditanggapi baik oleh pihak bank. Hanya saja, para pedagang tidak memiliki jaminan kebendaan yang telah ditentukan oleh undang-undang selain kios yang disewa sebagai tempat usaha (satu-satunya jaminan yang berharga dari para pedagang). Sedangkan hak sewa kios pasar belum diatur oleh undang-undang dan belum ada lembaga khususnya.

Perkembangan dunia perbankan, praktik perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak sewa kios pasar marak terjadi. Padahal kios pasar yang dijadikan jaminan bukan milik pedagang pribadi melainkan milik Pemerintah Kota Yogyakarta<sup>19</sup> yang menjadikan kios pasar bukanlah objek jaminan berdasarkan

---

<sup>17</sup> Salim H.S. 2012. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. hlm 222.

<sup>18</sup> *Ibid.* hlm 223.

<sup>19</sup> Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 84 Tahun 2013 tentang Penetapan Besaran Tarif Pemanfaatan Fasilitas Di Pusat Perbelanjaan Beringharjo Pada Dinas Pengelolaan Pasar yang menetapkan harga sewa kios di lantai 3 mencapai 101. 577. 000.00.

hukum jaminan dan kebendaan yang berlaku di Indonesia. Berkembangnya kebutuhan masyarakat, hak sewa kios pasar bukan hak kebendaan yang dimungkinkan untuk dijadikan jaminan dalam perjanjian pembiayaan di bank.<sup>20</sup>

Permasalahan yang ditimbulkan akan terjadi adalah eksekusi apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pedagang sebagai nasabah. Kios pasar yang dijadikan jaminan tidak dapat dieksekusi untuk dilelang mengingat kios pasar bukan milik pribadi melainkan milik Pemerintah Kota Yogyakarta yang tidak bisa perjual-belikan oleh pedagang ataupun oleh bank sebagai akibat perjanjian pembiayaan. Hal ini didasarkan pada Pasal 17 ayat (1) huruf d Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 3 tahun 2022 tentang Pasar Rakyat yaitu pedagang dilarang menyewakan kios, los atau lapak kepada orang lain. Kios pasar yang disewa oleh para pedagang dimungkinkan untuk dijadikan jaminan pembiayaan di bank apabila mendapat izin dari pengelola pasar/dinas terkait sebagai pihak yang menyewakan yang telah disebutkan dalam perjanjian sewa-menyewa, sehingga para pedagang dimungkin untuk menjaminkan maupun mengalihkan sewa kios pasar yang tidak termasuk pada hak kebendaan namun memiliki nilai ekonomis tinggi.<sup>21</sup>

Berdasarkan uraian di atas, Penulis tertarik meneliti permasalahan hak sewa kios pasar yang dijadikan jaminan dalam perjanjian pembiayaan mengingat kios bukan milik pribadi pedagang dan secara Peraturan Daerah Kota Yogyakarta kios yang disewa pedagang tidak dapat disewakan kepada pihak lain

---

<sup>20</sup> Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn. 2023. *Aspek Formal Akta Notaris*. Cakrawala. Yogyakarta. hlm 62.

<sup>21</sup> *Ibid.* hlm 63.

tanpa izin dari pemilik kios pasar atau Dinas setempat dengan judul “**Keabsahan Hak Sewa Kios Pasar Digunakan Sebagai Jaminan Hutang Atau Pembiayaan**”.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, peneliti menetapkan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah hak sewa dapat dijadikan jaminan sebagai jaminan hutang atau pembiayaan?
2. Bagaimana cara penyelesaian apabila terjadi wanprestasi terhadap perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak sewa atas kios pasar?

### **C. Tujuan Penulisan**

Adapun tujuan dilaksanakannya penelitian ini oleh Peneliti adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis hak sewa sejauh mana dapat dijadikan sebagai jaminan dalam perjanjian pembiayaan di lembaga pembiayaan.
2. Untuk menganalisis cara penyelesaian apabila terjadi wanprestasi terhadap perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak sewa atas kios pasar.

### **D. Orisinalitas Penelitian**

Penelitian ini dengan judul “Keabsahan Hak Sewa Kios Pasar Digunakan Sebagai Jaminan Hutang Atau Pembiayaan” merupakan karya penulis, penelusuran yang dilakukan peneliti dengan penelitian-penelitian terdahulu terdapat beberapa persamaan dan perbedaan, yaitu:

No.	Penulis	Judul	Pembeda
1.	Delima Boru Manalu/B4B0 05100 <sup>22</sup>	Kios Pasar sebagai Jaminan Kredit Perbankan di PT. Bank UOB Buana Cabang Semarang	Selain berbeda lokasi yang menjadi objek penelitian, penelitian yang tersebut juga menganalisis pokok permasalahan mengenai pelaksanaan jaminan kredit berupa kios pasar di PT. Bank UOB Buana Cabang Semarang, sedangkan penelitian yang akan dilakukan berfokus pada kepastian hukum perjanjian kredit dan jaminan berupa kios pasar di pasar Beringharjo oleh Bank BPR Yogyakarta.
2.	Lusiana Dewi Agustin/S351 802021 <sup>23</sup>	Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Berupa Kios Pasar pada Pembebanan Kredit Bank (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 243/Pdt.G/2017/PN .Smn)	Penelitian tersebut menganalisis pertimbangan hakim dan pelaksanaan eksekusi putusan Nomor 243/Pdt.G/2017/PN.Smn terhadap sengketa pemberian kredit dengan jaminan kios pasar. Adapun penelitian yang akan dilakukan Peneliti adalah menganalisis kedudukan hak sewa kios dalam hukum jaminan di Indonesia dengan pisau analisis berdasarkan teori perjanjian dan kepastian hukum.
3.	Nidya Khoirunisa Hakim/12410 014 <sup>24</sup>	Perlindungan Hukum terhadap Kreditor pada Perjanjian Kredit dengan Jaminan Los Pasar di PT Bank BPD Cab.	Penelitian tersebut menganalisis perlindungan hukum kepada kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan los pasar di Pasar Legi Yogyakarta pada PT. Bank BPD Cab. Senopati

<sup>22</sup> Delima Boru Manalu. 2007. *Kios Pasar sebagai Jaminan Kredit Perbankan di PT. Bank UPB Buana Cabang Semarang*. Dalam <https://www.researchgate.net> diakses pada tanggal 20 Maret 2023 pukul 19.27 WIB.

<sup>23</sup> Lusiana Dewi Agustin. 2021. *Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Berupa Kios Pasar pada Pembebanan Kredit Bank (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 243/Pdt.G/2017/PN.Smn)*. Dalam <https://library.uns.ac.id> diakses pada tanggal 20 Maret 2023 pukul 20.15 WIB.

<sup>24</sup> Nidya Khoirunisa Hakim. 2016. *Perlindungan Hukum terhadap Kreditor pada Perjanjian Kredit dengan Jaminan Los Pasar di PT Bank BPD Cab. Senopati Yogyakarta*. Dalam <https://dspace.uui.ac.id> diakses pada tanggal 20 Maret 2023 pukul 22.21 WIB.

No.	Penulis	Judul	Pembeda
		Senopati Yogyakarta.	Yogyakarta dan mengkaji tata cara eksekusi apabila nasabah melakukan wanprestasi. Adapun penelitian yang akan dikaji bukan sekedar menganalisis perlindungan hukumnya saja, melainkan akan membahas kepastian hukum yang menjadi dasar adanya perlindungan hukum kepada para pihak mengingat hak sewa sebagai jaminan kredit di bank belum ada aturannya.
4.	Nurul Masfufah <sup>25</sup>	Kios Pasar Sebagai Jaminan Kredit	Penelitian tersebut menganalisis hak sewa kios yang sebagai benda dalam hukum kebendaan di Indonesia untuk dijadikan pengikat jaminan antara nasabah dan kreditor. Adapun penelitian yang akan dilakukan tidak hanya sebatas mengkaji dan menganalisis pengkategorian hak sewa kios pasar sebagai hak kebendaan, melainkan menganalisis kebolehan hak sewa atas kios pasar untuk dijadikan jaminan dan kedudukan hukumnya di Indonesia.
5.	Novi Rianti <sup>26</sup>	Stan Pasar sebagai Jaminan Berdasarkan Perjanjian tentang Pemberian Hak Memakai Ruang (Stan) di Bank Central Asia	Penelitian tersebut membahas pokok permasalahan mengenai pembebanan jaminan fidusia dalam Perjanjian hak memakai stan pasar sehingga hak memakai tersebut berkedudukan sebagai jaminan fidusia. Adapun penelitian yang akan dilakukan akan membahas hak sewa sebagai hak sewa

<sup>25</sup> Nurul Masfufah. 2016. *Kios Pasar Sebagai Jaminan Kredit*, Vol. 9, No. 2. Jurnal Arena Hukum. hlm 250-270.

<sup>26</sup> Novi Rianti. 2018-2019. *Stan Pasar sebagai Jaminan Berdasarkan Perjanjian tentang Pemberian Hak Memakai Ruang (Stan) di Bank Central Asia*. Dalam <https://ejournal.umm.ac.id> diakses pada tanggal 21 Maret 2023 pukul 18.29 WIB.

No.	Penulis	Judul	Pembeda
			yang dijadikan jaminan dengan mengupas isu hukum dalam hukum jaminan dan lembaganya sehingga dapat dikemukakan formula hukumnya yang dapat dijadikan alas dalam pelaksanaan hukum jaminan atas sewa kios pasar.

## E. Landasan Teori

### 1. Teori Perjanjian dan Akad

Ketentuan umum tentang perikatan diatur dalam Bab II sedangkan ketentuan khusus diatur dalam Bab V sampai dengan XVIII dan Bab VIIA. Ketentuan mengenai terjadinya dan hapusnya perjanjian sebagaimana yang terdapat dalam Bab I dan Bab IV berhubungan dengan perikatan yang karena adanya persetujuan. Ketentuan Pasal 1313 KUHPerdato menyebutkan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain”.<sup>27</sup>

Fasilitas pembiayaan yang akan diberikan oleh pihak bank sebagai kreditor kepada pedagang yang memiliki hak sewa atas kios pasar membutuhkan kepercayaan penuh, yaitu dengan adanya jaminan merupakan suatu kenyataan yang menjamin kesanggupan dan kemampuan nasabah /para pedagang untuk melunasi hutang.<sup>28</sup> Hal ini menunjukkan adanya hubungan hukum yang kuat yang akan menaungi kepentingan para pihak, yaitu

<sup>27</sup> Ishana Hanifah. 2014. *Himpunan Lengkap KUHPer (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dan KHUP(Kitab Undang-Undang Hukum Pidana)*. Leksana. Yogyakarta. hlm. 281.

<sup>28</sup> Muhamad Djumaha. 1996. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya Bakti. Bandung. hlm 180.



perjanjian pembiayaan dan jaminan kebendaan. Perjanjian dalam hukum kebendaan yang dapat dijadikan objek jaminan dapat dibedakan ke dalam 2 (dua) hal, yaitu:<sup>29</sup>

- a. Perjanjian pokok yaitu hubungan hukum yang melahirkan utang-piutang antara kreditor dan nasabah. Perjanjian pokok merupakan tonggak awal dalam memperoleh fasilitas pembiayaan yang diajukan kreditor kepada lembaga keuangan, baik bank maupun non bank sebagai nasabah.
- b. Perjanjian tambahan merupakan perjanjian tambahan yang selalu dikaitkan dan tidak bisa dipisahkan dari perjanjian pokok.

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan/*accessoir* yang selalu dikaitkan dan tidak dapat dipisahkan dengan perjanjian pokoknya, sifatnya sebagai tambahan atau pelengkap perjanjian pokoknya berupa jaminan yang diberikan oleh nasabah sebagai bentuk kepercayaan yang ditanamnya bahwa nasabah sanggup dan mampu melunasi hutangnya. Adapun perjanjian pembiayaan sebagai perjanjian pokok dalam pemberian fasilitas pembiayaan oleh bank sebagai kreditor.<sup>30</sup>

Adapun bentuk jaminan yang diperjanjikan oleh nasabah dapat berupa hak tanggungan, jaminan fidusia, hipotek maupun gadai. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang memiliki sifat sebagai berikut:<sup>31</sup>

- a. Kedudukannya bergantung pada perjanjian pokok.

---

<sup>29</sup> Moh. Isnaeni. 1996. *Hipotek Pesawat Udara di Indonesia*. CV. Dharma Muda. Jakarta. hlm 53.

<sup>30</sup> *Ibid.*

<sup>31</sup> Sri S. Masjhoen Sofwan. 1998. *Himpunan Karya tentang Hukum Jaminan*. Liberty. Yogyakarta. hlm 143.

- b. Keabsahan perjanjian jaminan sangat ditentukan oleh keabsahan perjanjian pokok.
- c. Dapat dilaksanakan apabila perjanjian pokoknya telah atau belum dipenuhi oleh masing-masing pihak.

Perjanjian jaminan merupakan bentuk perjanjian turunan dari beberapa perjanjian yang didasarkan pada perjanjian pokok. Yaitu perjanjian awal antara pengelola pasar (Dinas Perindustrian dan Perdagangan) dengan penyewa tentang sewa-menyewa yang membolehkan untuk dijadikan jaminan maupun dapat dialihkan (sebagai perjanjian awal), perjanjian berikutnya adalah perjanjian pembiayaan antara bank (lembaga pembiayaan) bersama dengan pemilik hak sewa atas kios pasar dan juga perjanjian jaminan yang diberikan oleh penyewa sebagai nasabah.

Teori akad merupakan teori yang dibangun dari pemikiran islam, yaitu berasal dari bahasa arab “*al-‘aqdu*” yang artinya perjanjian, perikatan atau pemufakatan.<sup>32</sup> Terjadinya suatu pernyataan (*ijab*) dan adanya sambutan/jawaban dari pernyataan tersebut (*qobul*) yang berdasarkan pada konsep *syara*’. Akad merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan setidaknya oleh 2 (dua) orang/pihak sebab akad merupakan pertemuan *ijab* yang merupakan interpretasi dari kehendak satu pihak/orang dan diterima sebagai suatu persetujuan atas kehendak pihak lainnya (*qobul*).<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Nasrun Harun. 2007. *Fiqh Muamalah*. PT. Gaya Media Pratama. Jakarta. hlm 97.

<sup>33</sup> M. Ali Hasan. 2003. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. hlm 13.

Akad bertujuan untuk melahirkan suatu tujuan bersama para pihak yang membuatnya dan memiliki akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya yaitu untuk melakukan ataupun tidak melakukan suatu perbuatan sesuai dengan isi dari akad yang dibuat.<sup>34</sup> Suatu akad akan terbentuk apabila telah memenuhi rukun dan syarat akad, yaitu:<sup>35</sup>

a. Rukun akad

Rukun merupakan unsur-unsur yang membentuk suatu itu, sehingga dengan adanya unsur-unsur akan terwujud. Seperti rumah akan terbentuk apabila ada fondasi, tiang, dinding dan unsur-lainnya. Akad pun demikian harus ada unsur-unsur sebagai rukun yang membentuknya, adapun rukun akad adalah sebagai berikut:

- 1) *Al- 'aqidain* (para pihak).
- 2) *Sighatul 'aqdu* (pernyataan kehendak para pihak/kata sepakat).
- 3) *Mahallul 'aqdu* (objek akad).
- 4) *Maudhu' al- 'aqdu* (tujuan akad).

b. Syarat Akad

Adapun syarat untuk terbentuknya suatu akad dalam syari'at islam adalah sebagai berikut:

- 1) *Syuruth al-in 'iqad* (syarat terbentuknya akad), syarat ini yang berkaitan dengan rukun pertama akad yaitu *Al- 'aqidain* (para pihak) adalah

---

<sup>34</sup> *Ibid.* hlm 104.

<sup>35</sup> Syamsul Anwar. 2010. *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. Cetakan kedua. Rajawali Pers. Jakarta. hlm 95-106.

*tamyiz* dan berbilang. Adapun yang berkaitan dengan rukun yang kedua (*sighatul 'aqdu* (pernyataan kehendak para pihak/kata sepakat) yaitu:

- a) Adanya persesuaian antara *ijab* dan *qobul* (tercapainya kesepakatan).
  - b) Kesatuan majelis.
  - c) Objek akad dapat diserahkan, tertentu dan dapat ditentukan.
  - d) Objek akad dapat ditransaksikan.
  - e) Tujuan diadakannya akad tidak bertentangan dengan *syara'*
- 2) *Syuruth as-shihhah* (syarat kebasahan akad).

Syarat ini mewajibkan pada rukun pertama yaitu para pihak yang mengadakan akad harus tidak boleh ada paksaan dari siapapun, para pihak bebas menentukan pembuatan akad, akad apa yang akan dibuat dan dengan siapa akad akan dibuat. Sehingga rukun kedua yaitu terjadi sepakat murni kehendak para pihak. Disamping itu, syarat ini menekankan pada rukun ketiga yaitu objek akad yang diserahkan tidak boleh merugikan pihak manapun, rusak, bebas dari objek fasid dan riba.

3) *Syuruthan-nafadz* (syarat berlakunya akibat hukum akad)

4) *Syuruth al-luzum* (syarat mengikatnya akad)

Dari rangkaian perjanjian tersebut diperlukan teori perjanjian dan akad untuk menentukan keabsahan perjanjian jaminan antara pihak bank dan pemilik hak sewa, mengingat masih terjadi kontradiktif dalam perspektif teori perjanjian, yaitu terletak pada dibolehkannya atau tidaknya kios pasar yang disewa dapat dijadikan jaminan dan dapat juga dialihkan.

## 2. Teori Hukum Jaminan

Hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerhedessteling* atau *security of law*.<sup>36</sup> Sri S. Masjhoen Sofwan mengatakan bahwa hukum jaminan adalah hukum yang mengatur pemberian fasilitas pembiayaan dengan menjaminkan benda-benda yang dapat dijadikan jaminan. Hukum jaminan merupakan peraturan terkait dengan jaminan-jaminan piutang kreditor kepada nasabah.<sup>37</sup>

Frasa “jaminan” dapat ditemukan dalam Pasal 1131 KUH Perdata dan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, hanya saja dalam kedua aturan tersebut tidak menjelaskan secara pasti definisi jaminan. Akan tetapi, diketahui bahwa jaminan itu selalu identik dengan permasalahan hutang di bank, yaitu perjanjian hutang-piutang, pihak kreditor meminta jaminan kepada pihak nasabah berupa harta kekayaan dalam melunasi hutang, hal ini dilakukan kreditor untuk berjaga-jaga apabila nasabahr tidak dapat melunasi hutangnya dengan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.<sup>38</sup>

Pada umumnya, nilai benda yang dijaminkan harus melebihi nilai hutang, perlakuan seperti ini ditujukan oleh pihak kreditor terlindungi dari wanprestasi nasabah yang dimungkinkan akan merugikan kreditor.<sup>39</sup> Artinya, pihak bank sebagai kreditor dapat menggunakan jaminan untuk melunasi atau menutup hutang nasabah yang macet. Jaminan berperan sebagai ikatan yang mengikat para pihak (nasabah dan kreditor) untuk saling menjaga kewajiban

---

<sup>36</sup> Rachmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Sinar Grafika. Jakarta. hlm 66.

<sup>37</sup> *Ibid.* hlm 68.

<sup>38</sup> Djoni S. Ghozali, 2010. *Hukum Perbankan*. Sinar Grafika, Jakarta. hlm 280.

<sup>39</sup> Kasmir. 2004. *Manajemen Perbankan*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. hlm 80.

para pihak, terkhusus pihak nasabah agar tidak melepas tanggung jawabnya dalam melunasi hutang.

Berkaitan dengan pemberian fasilitas pembiayaan dengan jaminan hak sewa atas kios pasar yang secara teori tidak dikenal dalam lingkungan hukum jaminan dan belum ada larangan aturannya, maka teori dalam hukum jaminan sangat diperlukan dalam menganalisis sejauh mana hak sewa atas kios pasar dapat dijadikan jaminan dalam pemberian pembiayaan oleh pihak bank selayaknya hak kebendaan.

### 3. Teori Keberlakuan Hukum

Keberlakuan dikenal dalam bahasa Inggris dengan sebutan *validity* sedangkan dalam bahasa Belanda dikenal dengan sebutan *geltung*. Artinya peraturan perundang-undangan dapat dikatakan sah dan dapat berlaku serta mengikat terhadap objeknya dan subjeknya apabila dibuat berdasarkan beberapa faktor.<sup>40</sup> Adapun faktor-faktor yang dapat mempengaruhi keberlakuan suatu hukum ialah sebagai berikut:

#### a. *Philosophische geltungslehre* (landasan filosofi)

Teori dan ajaran ini menghendaki bahwa aturan hukum yang akan dibuat (*ius constutendum*) untuk diberlakukan (*ius constitutum*) harus digali dan didasarkan pada falsafah hidup bangsa yang memiliki nilai keluhuran dan kemanusiaan yang tinggi. Di Indonesia maka nilai yang terkandung harus selaras dan bersumber dari Pancasila.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> Jimly Assiddiqie. 2015. *Perihal Undang-Undang*. Raja Grafindo. Jakarta. hlm 98.

<sup>41</sup> *Ibid.* hlm 168.

Teori ini digunakan untuk menganalisis keabsahan akta pengikatan pembiayaan dengan jaminan hak sewa kios pasar yang secara aturan dan lembaganya belum ada. Sehingga perlu dikupas berdasarkan teori keberlakuan hukum berdasarkan faktor/landasan filosofis yang ada di Indonesia mengenai kebolehannya hak sewa dijadikan jaminan dalam akad pembiayaan.

*b. Juristische geltungslehre* (landasan yuridis)

Setelah aturan digali dan didasarkan pada falsafah hidup bangsa, ajaran atau teori yuridis ini berbicara tentang hal-hal teknis pembuatan suatu aturan hukum yang akan diberlakukan, dimana aturan hukum harus dibuat oleh badan yang berwenang dan dengan cara yang sesuai dengan kaidah dan aturan yang berlaku.

Teori ini digunakan untuk mengupas kepastian hukum bagi pihak-pihak terkait yang mengadakan akad pembiayaan dengan jaminan hak sewa kios pasar. Hans Kelsen membagi keberlakuan hukum dalam kerangka yuridis ini dalam 2 hal, yaitu *pertama*. Keabsahan, yaitu keberlakuan hukum dipandang dari segi proseduralnya. *Kedua*. Efektivitas yaitu hukum yang berlaku dipandang dari segi penerapannya.<sup>42</sup>

*c. Sosoilogische geltungslehre* (landasan sosiologis)

Ajaran ini menyatakan bahwa aturan hukum yang akan dibuat (*ius constituendum*) harus dibuat berdasarkan kebutuhan dan keadaan masyarakat

---

<sup>42</sup> Jimly Assidiqiy Dan M. Ali Syafaat. 2006. *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. Sekjen & Kepaniteraan MK-RI. Jakarta. Hlm 36.

yang akan menjadi objek dari aturan hukum. Sehingga aturan hukum yang berlaku positif (*ius cinstitutum*) dapat diterima dan diikuti oleh masyarakat yang menjadi objek aturan hukum tersebut.

Para pedagang yang menjaminkan hak sewanya karena kebutuhan tambahan modal dan kebutuhan lain dan yang dimilikinya sebagai harta satu-satunya yang bernilai tinggi adalah hak sewa kios pasar dan hal ini tanggapi baik oleh lembaga pembiayaan maupun kredit yang ada dengan dasar bahwa harga sewa kios yang tinggi dan usaha pedagang yang konsisten setiap hari yang tentunya dengan pendapatan yang juga konsisten. Maka teori ini diperlukan bahwa pengaturan jaminan hak sewa kios pasar dibutuhkan oleh masyarakat sebagai suatu kepastian hukum.

#### 4. Teori Kepastian Hukum

Konsep pembiayaan dengan menjaminkan hak sewa kios pasar merupakan suatu pembaharuan dalam hukum dibidang hukum jaminan dan menjadi angin segar bagi setiap orang yang memiliki hak sewa dengan nominal yang fantastis untuk mengembangkan usaha maupun kehidupan sehari-hari, bisa mengajukan pembiayaan di lembaga pembiayaan. Akan tetapi, angin segar tersebut bagaikan duri dalam daging, kekaburan norma pada perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak sewa berdampak negatif, hal ini dikarenakan tidak adanya aturan yang pasti mengaturnya, mulai dari bagaimana cara mendaftarkan sampai pada proses eksekusi apabila terjadi



sengketa. Oleh karena itu, Perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak sewa kios pasar bertentangan dengan teori kepastian hukum.<sup>43</sup>

Hans Kelsen mengartikan kepastian hukum sebagai norma, norma merupakan pernyataan yang menekankan sisi seharusnya (*das sollen*) dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dan dilarang untuk dilakukan. Setiap manusia memiliki kebebasan, namun dalam hidup bermasyarakat manusia bertanggungjawab menciptakan kehidupan yang tertib dan tenteram.<sup>44</sup> Untuk ketertiban tersebut diperlukan adanya kaidah-kaidah yang harus dipatuhi dalam kehidupan masyarakat, kaidah ini yang dikenal dengan hukum. Apabila hukum telah menentukan pola dan kaidah tertentu maka setiap manusia seharusnya berperilaku selaras dengan ketentuan hukum tersebut.<sup>45</sup>

Kepastian hukum dalam perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak sewa kios pasar bukan tidak ada sama sekali, mengingat setiap perjanjian berlaku layaknya hukum bagi para pihak yang melakukannya. Kepastian hukum yang dimaksud penulis dalam menganalisis permasalahan dalam penelitian ini ialah kehadiran negara dalam menjamin kepastian hukum bagi warga negara pada setiap peristiwa hukum yang ada di dalamnya, hal ini merupakan kewajiban negara mengingat Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa Indonesia adalah negara hukum.

---

<sup>43</sup> Sri Mulyani. September 2012. *Pengembangan HKI sebagai Collateral (Agunan) untuk Mendapatkan Kredit Bank di Indonesia*. Vol. 12, No. 3. Jurnal Dinamika Hukum. hlm 568.

<sup>44</sup> Bernard L. Tanya, DKK. 2010. *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*. Genta Publising. Yogyakarta. hlm 127.

<sup>45</sup> *Ibid.* hlm 132.

Kehadiran negara dalam hal memberikan kepastian hukum melalui peraturan perundang-undangan merupakan upaya memberikan keadilan dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara.<sup>46</sup> Kekosongan Norma dalam hukum jaminan perorangan mengenai hak sewa kios pasar perlu untuk dibuatkan peraturan oleh nagara sebagai asas legalitas yang kemudian akan dijadikan landasan bagi setiap orang, kepentingan para pihak dalam perjanjian jaminan akan terlindungi dan dengan pasti langkah apa yang harus ditempuh apabila terjadi hal-hal yang tidak kehendaki para pihak.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan Penelitian Hukum Empiris yaitu penelitian yang lebih berfokus untuk meneliti fenomena dari objek penelitian dengan menghimpun kenyataan yang terjadi untuk mengembangkan suatu konsep, Penelitian Hukum Empiris ini merupakan penelitian yang menggunakan data primer yang diperoleh langsung dari lapangan.<sup>47</sup> Penggunaan Penelitian Hukum Empiris bertujuan untuk memahami secara konkret persoalan hukum yang terjadi di masyarakat.

### **2. Objek Penelitian**

Adapun Objek dalam penelitian adalah semua materi yang berkaitan dengan jaminan, perjanjian pembiayaan, dan hak sewa yaitu perjanjian

---

<sup>46</sup> Sudikno Mertokusumo. 1999. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Liberty. Yogyakarta. hlm 71.

<sup>47</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta. hlm 154.

pembiayaan antara pedagang Pasar Beringharjo sebagai nasabah dengan salah satu lembaga pembiayaan di Yogyakarta sebagai kreditor.

### 3. Pendekatan Penelitian

Adapun pendekatan yang dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### a. Pendekatan sosiologis

Pendekatan sosiologis merupakan pendekatan yang digunakan untuk mengidentifikasi permasalahan yang ada dimasyarakat dan mengonsepsikannya terhadap penerapan hukum tertentu sebagai suatu institusi sosial yang nyata dan diperlukan untuk menata kehidupan bermasyarakat.<sup>48</sup>

#### b. Pendekatan undang-undang

Pendekatan Undang-undang (*statute apporache*)<sup>49</sup> yang digunakan sebagai pendekatan dalam penelitian ini. Pendekatan dilakukan dengan cara mempelajari berbagai perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian yang akan diteliti. Bertujuan untuk menganalisis klasifikasi objek jaminan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat mengidentifikasi apakah hak sewa dapat dijadikan jaminan.

### 4. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

---

<sup>48</sup> Surjono Soekamto. 1986 *Pengantar Penelitian Hukum*. Universitas Indonesia. Jakarta. Hlm 51.

<sup>49</sup> Peter M. Mazuki. 2022. *Penelitian Hukum*. Kencana. Jakarta. hlm 133.

a. Data primer

Penelitian ini menggunakan data primer sebagai data utama, yaitu data yang didapatkan secara langsung dalam penelitian lapangan dengan mewawancarai narasumber.

b. Data sekunder

Data sekunder ini digunakan untuk mendukung dan menyempurnakan data primer. Data merupakan data yang diperoleh dari data yang sudah ada sebagai bahan-bahan hukum yang masih ada kaitannya dengan pembahasan dalam penelitian ini, yaitu:

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama dan memiliki sifat *otoritatif* dalam penelitian ini, *otoritatif* dimaksudkan adalah bahan hukum yang memiliki daya otoritas dan mengikat, yaitu peraturan perundang-undangan, putusan hakim dan semua dokumen resmi yang mengandung ketentuan hukum. Dalam penelitian ini, di antara bahan hukum yang digunakan adalah:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1972 tentang Perbankan
- c) Undang-Undang Nomor 4 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- d) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
- e) Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 3 tahun 2022 tentang Pasar Rakyat

f) Peraturan terkait lainnya.

## 2) Bahan hukum sekunder

Zainuddin Ali mengatakan bahwa bahan hukum sekunder merupakan semua publikasi tentang hukum yang berupa dokumen, baik yang resmi ataupun tidak.<sup>50</sup> Tujuan penggunaan bahan hukum sekunder adalah untuk mendukung, menjelaskan dan menganalisis bahan hukum primer. yaitu data yang diperoleh berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti berupa pendapat hukum, teori dan doktrin yang dimuat dalam buku-buku teks maupun elektronik, artikel ilmiah, surat kabar, penelusuran internet serta hasil penelitian lain yang ada kaitannya dengan penelitian ini.<sup>51</sup>

## 5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan data merupakan tata cara yang sistematis untuk mendapatkan data yang dibutuhkan, pengumpulan data sangat diperlukan dalam suatu penelitian.<sup>52</sup> Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data melalui 2 (dua) hal, yaitu :

### a. Wawancara

Wawancara merupakan metode Penulis untuk berkomunikasi dengan bertanya langsung pada narasumber yang dianggap berkompeten dan terlibat dalam permasalahan dalam penelitian ini. Mengingat

---

<sup>50</sup> Zainuddin Ali. 2022. *Metode Penelitian Hukum, Ctk. 12 edisi 1*. Sinar Grafika. Jakarta. hlm. 54.

<sup>51</sup> *Ibid.*

<sup>52</sup> Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum. Ctk 1*. Citra Aditya Bakti. Bandung. hlm 52.

wawancara merupakan proses dialogis (tanya jawab) dalam penelitian yang berlangsung dengan minimal seorang narasumber secara lisan untuk memberikan data, keterangan maupun informasi terkait permasalahan penelitian.<sup>53</sup>

Hal ini digunakan sebagai data primer yang sudah didapat dari hasil wawancara dengan narasumber. Adapun narasumber yang akan diwawancarai dalam penelitian ini adalah pihak legal, Notaris, Dinas Perdagangan dan Perindustrian Kabag Pasar dan *marketing* salah satu lembaga pembiayaan di Yogyakarta. adapun penentuan narasumber sebagai suatu sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik *non probability sampling* (teknik yang digunakan untuk menentukan sampel dalam penelitian secara jelas dan pasti untuk mewakili populasi dalam permasalahan) dengan menerapkan metode *purposive sampling*.

*Purposive sampling* yaitu metode untuk menentukan sampel yang dianggap sesuai berdasarkan tujuan penelitian dari populasinya, sehingga ditentukan berdasarkan pertimbangan tertentu bahwa narasumber dapat dikategorikan sebagai unsur yang terkategori dari populasi dan permasalahan.<sup>54</sup> Teknik ini bertujuan bahwa penulis menganggap bahwa sampel atau narasumber yang dipakai adalah orang yang *expert* dan berwenang terkait pembahasan dan objek penelitian ini.

#### b. Studi kepustakaan

---

<sup>53</sup> Cholid Narbuko dan Abu Achmadi. 2016. *Metode Penelitian*. Bumi Aksara. Jakarta. hlm. 83.

<sup>54</sup> Amirruddin, dan H Zainal Asikin. 2008. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada. Hlm 106.

Studi kepustakaan (*library research*) digunakan dalam penelitian sesuai dengan penggunaan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini. Bahan hukum yang diperoleh dilakukan dengan cara mengumpulkan, mengkaji dan mengolah dengan cara sistematis buku-buku teks maupun elektronik, artikel ilmiah, surat kabar, penelusuran internet serta hasil penelitian lain yang berkaitan dengan penelitian<sup>55</sup>

#### 6. Teknik Analisis Penelitian

Teknik analisis bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian ini untuk ditarik suatu kesimpulan menggunakan teknik analisis kualitatif,<sup>56</sup> yaitu, dengan cara mengelompokkan dan menyeleksi bahan yang didapat dari penelitian dengan mempertimbangkan kualitas dan kebenarannya kemudian disusun dengan sistematis, selanjutnya dikaji dengan menghubungkan teori-teori yang diperoleh dalam studi kepustakaan kemudian dibuatlah kesimpulan yang menjawab rumusan masalah, dipaparkan dengan cara menggambarkan keadaan yang sebenarnya di lapangan.

---

<sup>55</sup> *Op. Cit.* Peter M. Mazuki...hlm 195.

<sup>56</sup> *Op. Cit.* Zainuddin Ali.... hlm. 225.

## BAB II

### TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN JAMINAN BERUPA HAK SEWA ATAS KIOS PASAR

#### A. Tinjauan tentang Perjanjian Pembiayaan

##### 1. Perjanjian pada Umumnya

Perjanjian menurut Munir Fuady ialah kesepadanan istilah dari *overeenkomst* (bahasa Belanda) dan *agreement* (bahasa Inggris).<sup>57</sup> Perjanjian ialah hubungan hukum antara satu pihak dengan pihak lain mengenai suatu perbuatan hukum tertentu berkaitan harta kekayaan, satu pihak berhak menerima dan menjalankan prestasi, begitu pula dengan pihak lainnya berdasarkan apa-apa yang telah disepakati dalam perjanjian.<sup>58</sup> Definisi tersebut memiliki unsur-unsur sebagai berikut:<sup>59</sup>

- a. Adanya suatu hubungan hukum yang menimbulkan suatu akibat hukum.
- b. Perjanjian identik dengan harta kekayaan.
- c. Adanya subjek hukum

Subjek hukum ialah manusia (*natuurlijk persoon*) atau badan hukum (*rechtspersoon*) yang menurut hukum berhak atau berwenang melakukan suatu perbuatan hukum atau siapa saja yang berhak dan cakap melakukan tindakan menurut hukum. Subjek hukum ini menjadi dalil kuat dalam mendukung lahirnya suatu hak dan kewajiban.<sup>60</sup>

---

<sup>57</sup> Munir Fuady., *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti. 2014 Hlm 4.

<sup>58</sup> Salim HS., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. 2014. Hlm 15.

<sup>59</sup> Ibid. hlm 17.

<sup>60</sup> Ojak Nainggolan. *Pengantar Ilmu Hukum*. Medan: Indonesia Media & Law Policy Centre. 2015. Hlm 59



Perjanjian akan terjadi bilamana para pihak memiliki kehendak untuk saling mengikatkan diri baik dituangkan dalam bentuk tulisan.<sup>61</sup> Berdasarkan beberapa pendapat di atas, maka pada dasarnya perjanjian adalah suatu proses interaksi atau hubungan hukum dan adanya dua perbuatan hukum yaitu penawaran oleh pihak yang satu dan penerimaan oleh pihak yang lainnya sehingga mencapai suatu kesepakatan yang menentukan isi-isi dari perjanjian yang akan mengikat para pihak.

Pasal 1313 KUHPerdara memberikan definisi tentang perjanjian bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pengertian tersebut mengandung unsur:<sup>62</sup>

- a. Perbuatan. Yaitu peristiwa hukum yang timbul karena adanya suatu tindakan/perbuatan manusia, baik tindakan hukum maupun tindakan manusia lainnya (yang bukan tindakan hukum).
- b. Satu orang atau lebih mengikat diri terhadap satu orang lainnya, yaitu suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadapan dan saling memberikan pernyataan yang sesuai satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.

Pasal 1233 KUHPerdara dapat diketahui bahwa perikatan dibagi menjadi dua golongan besar yaitu Perikatan-perikatan yang bersumber pada

---

<sup>61</sup> *Op. Cit.* Salim HS. Hlm 19.

<sup>62</sup> Suharnoko. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2014. Hlm 35.

persetujuan (perjanjian), dan Perikatan-perikatan yang bersumber pada undang-undang.

Umumnya, tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji, selain untuk dirinya sendiri. “Perjanjian terdapat subjek hukum yaitu sesuatu yang menurut hukum berhak/berwenang untuk melakukan perbuatan hukum atau siapa yang mempunyai hak dan cakap untuk bertindak dalam hukum”.<sup>63</sup>

Dapat dikatakan sebagai perjanjian bila memenuhi syarat sahnya perjanjian yang terdiri dari: kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Daya ikat perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1338 KUHPerduta yaitu “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya”. Frase berlaku “sebagai undang-undang” menunjukkan bahwa kedudukan para pihak dalam perjanjian setara dengan pembuat undang-undang.<sup>64</sup>

Para ahli membedakan perjanjian kedalam 2 (dua) jenis, yaitu perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama adalah semua perjanjian yang diatur dalam KUHPerduta (mulai dari Bab V-Bab

---

<sup>63</sup> R. Soeroso. 2017. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm 228.

<sup>64</sup> Dr. Agus Pandoman. 2021. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan BW dan Syari'ah*. Putra Surya Sentosa. Yogyakarta. hlm 23.

XVIII), sedangkan perjanjian tidak bernama merupakan semua jenis perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPdata, perjanjian tidak bernama ini sering dikenal dengan perjanjian khusus.<sup>65</sup>

Hal terpenting dari pengelompokan jenis perjanjian tersebut adalah sejauh mana kita bisa menentukan unsur-unsur pokok dalam suatu perjanjian sehingga dapat menggolongkan suatu perbuatan yang telah diatur dalam Pasal 1234 KUHPdata mengenai jenis perikatan sebagai suatu acuan dalam membuat perjanjian.<sup>66</sup> Adapun unsur yang terdapat dalam perjanjian ialah sebagai berikut:

a. Unsur esensialia

Unsur esensialia merupakan unsur yang paling penting dan harus ada dalam suatu perjanjian, sehingga apabila unsur esensialia ini tidak terpenuhi maka perjanjian yang dibuat tidak dapat mengikat para pihak, tidak sah bahkan dapat batal demi hukum, sebab unsur esensialia ini berkaitan langsung dengan syarat subjektif dan objektif suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata.<sup>67</sup>

b. Unsur naturalia

Unsur naturalia merupakan unsur yang tidak diperjanjikan secara khusus yang dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian sebab telah melekat, unsur ini merupakan unsur yang diatur maupun tidak oleh

---

<sup>65</sup> C.S.T Kansil. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Balai Pustaka. Jakarta. hlm 250.

<sup>66</sup> Frans S. Wicaksono. 2008. *Panduan Lengkap Mmembuat Surat-surat Kontrak*. Visimedia. Jakarta. hlm 48.

<sup>67</sup> *Op. Cit.* J. Satrio. 1995.... hlm 67.

undang-undang namun dapat dikesampingkan oleh para pihak,<sup>68</sup> yaitu mengenai kewajiban seseorang yang menjamin dan menanggung benda-benda yang diperjanjikan terhindar dari cacat-cacat tersembunyi. Oleh karena itu, selaras dengan isi Pasal 1339 KUHPerdara yaitu “perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan dalam perjanjian, melainkan juga untuk semua sesuatu yang berdasarkan sifatnya diharuskan oleh undang-undang, kepatutan dan kebiasaan”.

c. Unsur aksidentalia

Unsur ini mensyaratkan akan hal-hal partikular yang dinyatakan dengan tegas dalam perjanjian dan disetujui oleh para pihak, unsur ini dapat dikesampingkan atau tidak bergantung pada kehendak para pihak, dianggap perlu untuk dimasukkan dalam klausa-klausa perjanjian atau tidak.<sup>69</sup>

Ada beberapa asas dalam hukum perjanjian, di antaranya adalah sebagai berikut:<sup>70</sup>

a. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak secara sederhana dapat diartikan bahwa semua orang berhak dan bebas membuat atau tidak membuat suatu perjanjian dengan siapapun dan bebas menentukan isi dan syarat dari

---

<sup>68</sup> *Ibid.*

<sup>69</sup> *Ibid.* hlm 68.

<sup>70</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1995), ctk. ke- 6. Hlm 4.

perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan umum, kesusilaan dan ketertiban umum.

b. Asas konsensuil

Asas ini menekankan pada kesesuaian kehendak para pihak. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak berlaku layaknya undang-undang, yaitu memiliki daya ikat yang kuat karena didalamnya mengandung “kehendak para pihak” untuk saling percaya (*vertrouwen*) mengikatkan diri atas prestasi-prestasi yang ada dalam perjanjian.<sup>71</sup> Maksud dari kehendak para pihak adalah telah terjadi kata sepakat dalam perjanjian yang dibuat dan sepakat tentang apa saja yang masing-masing dikehendaki.

c. Asas *pacta sunt servanda*

Asas ini berkaitan dengan pengikatan suatu perjanjian, perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak layaknya undang-undang. Pelaksanaannya dikemudian hari atas prestasi-prestasi yang akan diberikan dan diterima harus berdasarkan apa isi dari perjanjian tersebut, demikian pula dengan permasalahan yang muncul, maka perjanjian merupakan rujukan utama dalam penyelesaiannya.

Asas itikad baik dijelaskan dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, menyatakan bahwa: “Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Apa yang dimaksud dengan itikad adalah kepercayaan,

---

<sup>71</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial* (Jakarta: Kencana, 2010), ctk. ke- 1. Hlm 120.

keyakinan yang teguh, maksud, kemauan (yang baik), i'tikad baik merupakan sikap batiniah para pihak, sehingga dalam pelaksanaannya harus dinilai secara objektif dengan cara yang rasional.<sup>72</sup>

Sumber dari perjanjian adalah perikatan yang melahirkan hubungan hukum akan adanya hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang merupakan penegasan bahwa dalam perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain sehingga menimbulkan suatu kewajiban dan hak,<sup>73</sup> oleh karena itu dalam perjanjian menyaratkan akan adanya minimal 2 (dua) orang atau lebih sebagai pihak yang membuat perjanjian, satu pihak berkewajiban memenuhi kewajibannya (prestasi) dan dipihak lain berhak menerima prestasi.

Pasal 1320 KUHPerdara mengatur syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan, harus cakap, suatu hal tertentu dan perjanjian yang dibuat harus bukan hal-hal yang dilarang (sebab yang halal).<sup>74</sup> Syarat sah perjanjian tersebut berhubungan dengan subjek dan objek perjanjian, syarat sepakat dan cakap merupakan subjek perjanjian kemudian disebut dengan syarat subjektif, apabila syarat ini tidak dapat dipenuhi dalam pembuatan perjanjian maka perjanjian yang dibuat dapat dimintakan pembatalannya atau dapat dibatalkan (*vertinietigbaar/voidable*), perjanjian yang tidak memenuhi

---

<sup>72</sup> Dr. Mulyoto. 2011. *Tehnik, Cara Membuat dan hukum Perjanjian yang Harus dikuasai*. Cakrawala Media. Yogyakarta. hlm 37.

<sup>73</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Raja Wali Press. Jakarta. hlm 92.

<sup>74</sup> Subekti dan Tjitrosudibyo. 2003. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pradnya Paramita. Jakarta. hlm 330.

syarat ini akan tetap berjalan sebagaimana isi perjanjiannya sepanjang tidak dibatalkan oleh para salah satu pihak melalui pengadilan.<sup>75</sup>

Adapun sebab yang halal dan suatu hal tertentu merupakan objek perjanjian kemudian dikenal dengan syarat objektif, apabila syarat ini tidak dapat dipenuhi dalam pembuatan perjanjian maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*nieteg* atau *null and ab initio*), perjanjian tersebut tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi.<sup>76</sup>

#### a. Sepakat

Tidak dipenuhinya syarat subjektif berakibat pada kebatalan perjanjian yang dibuat para pihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1446-1450 KUHPerdara. Kesepakatan adalah interpretasi dari kehendak yang dimiliki para pihak, kehendak yang saling menundukkan diri dalam perjanjian.

Seseorang dapat dikatakan menyepakati (*toestemming*) apabila benar-benar menghendaki apa yang disepakati. Mariam D. Badruzaman menjelaskan bahwa maksud sepakat merupakan bagian dari syarat kehendak yang disetujui para pihak.<sup>77</sup> Kesepakatan adalah syarat pokok dalam perjanjian yang menyatakan suatu kehendak seseorang untuk mengikat diri kepada orang lain, akan tetapi perjanjian akan menjadi cacat hukum apabila kesepakatannya dilakukan dengan tidak benar, yaitu:

#### 1) Para pihak tidak memiliki *legal standing*

---

<sup>75</sup> *Op. Cit.* Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja.... hlm 68.

<sup>76</sup> *Ibid.*

<sup>77</sup> Mariam D. Badruzaman. 1980. *Perjanjian Baku (Standar), Perkembangannya di Indonesia*. Alumni. Bandung. hlm 15.

*Legal standing* para pihak sangat penting dalam membuat perjanjian terkait dengan hak yang dimiliki oleh para pihak yang akan diperjanjikan dan dicantumkan dalam isi perjanjian, apabila para pihak bukanlah pemilik hak yang sebenarnya atas suatu hal yang diperjanjikan akan mempengaruhi pada sah atau tidaknya suatu perjanjian.

2) Asas *nemo plus iuris* para pihak

Asas ini menghendaki adanya kebenaran yang mutlak akan kepemilikan hak atas hal-hal yang diperjanjikan oleh para pihak, sebab asas ini memiliki konsekuensi logis terhadap pelaksanaan perjanjian yang apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak. Kepemilikan penuh atas suatu hal-hal yang diperjanjikan sangat diperlukan untuk membuat suatu perjanjian yang apabila tidak dipenuhi akan menjadikan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat dibatalkan dan akan menimbulkan persoalan panjang apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi yang pasti merugikan pihak lainnya.

Asas *nemo plus iuris* adalah orang atau badan hukum hanya dibenarkan melakukan perbuatan hukum sebatas kewenangan yang dimiliki oleh orang atau badan hukum tersebut. Sehingga asas *nemo plus iuris* menitik beratkan pada siapa pemilik sebenarnya atas objek yang diperjanjikan, sehingga dapat ditentukan siapa yang berhak dan berwenang mengadakan perjanjian (atau mengikatkan diri dengan orang lain) dengan objek tersebut. Maka seseorang hanya berhak dan



berwenang untuk memperjanjikan atas suatu objek perjanjian yang dimilikinya berikutan dengan akibat hukumnya termasuk dalam peralihan haknya.

### 3) Paksaan

Pemaksaan yang dimaksud adalah segala tindak dan upaya yang tidak baik dan adil dengan menghambat kebebasan kehendak para pihak untuk menentukan isi perjanjian yang dikehendakinya. Pelaksanaan pemaksaan biasanya berupa ancaman-ancaman kepada pihak lain untuk melakukan sesuatu baik melalui harta, fisik maupun mental.

Paksaan juga dapat berupa pemerasan maupun keadaan di bawah pengaruh kekuasaan yang lebih tinggi dari orang yang dipaksa, dan keadaan ketidak-sadaran seseorang baik sehingga orang tersebut tidak menyadari perbuatannya dan dampaknya.

### 4) Tipu muslihat

Pasal 1328 dengan tegas menjelaskan bahwa penipuan merupakan alasan pembatalan perjanjian. Konteks penipuan, pihak yang ditipu memang telah memberikan pernyataan kehendaknya, hanya saja kehendak itu lahir dari adanya tipu daya yang dikerahkan seseorang yang berlainan dengan kehendak yang sebenarnya. Penipuan ini dimaksudkan untuk mempengaruhi seseorang agar menandatangani perjanjian yang dibuatnya, artinya penipuan mensyaratkan adanya niat, sengaja dan maksud jahat.

## b. Cakap

Pasal 1329 KUHperdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap. Kemudian Pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni: Pertama, orang yang belum dewasa; Kedua, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan Ketiga, orang-orang perempuan dalam pernikahan<sup>78</sup> (setelah diundangkannya Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 yang terdapat pada Pasal 31 ayat 2 maka perempuan dalam perkawinan dianggap cakap hukum).

Seseorang dikatakan belum dewasa menurut pasal 330 KUHPperdata jika belum mencapai umur 21 tahun. Seseorang dikatakan dewasa jika telah berumur 21 tahun atau berumur kurang dari 21 tahun, tetapi telah menikah. Dalam perkembangannya, berdasar Pasal 47 dan 50 UU No. 1 Tahun 1974 kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai umur 18 tahun.

Selanjutnya Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 447/Sip/1976 tanggal 13 Oktober 1976 menyatakan bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974, maka batas seseorang berada di bawah kekuasaan perwalian adalah 18 tahun, bukan 21 tahun. Henry R. Cheseemen menjelaskan bahwa di dalam sistem *common law*, seseorang dikatakan belum dewasa jika belum berumur 18 tahun (tahun) dan 21 tahun (pria) . dalam perkembangannya, umumnya negara-negara bagian di Amerika Serikat telah menyepakati bahwa kedewasaan tersebut

---

<sup>78</sup> J. Satrio, 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian Buku II, ctk. 1*. Citra Aditya Bakti. Bandung. hlm 2.

ditentukan jika seseorang telah berumur 18 tahun yang berlaku baik bagi wanita maupun pria.<sup>79</sup>

c. Suatu hal tertentu

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*). Pasal 1333 KUHPerdara menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*), berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.

Istilah barang dimaksud di sini apa yang dalam bahasa Belanda disebut sebagai *zaak*. *Zaak* dalam bahasa Belanda tidak hanya berarti barang dalam arti sempit, tetapi juga berarti yang lebih luas lagi, yakni pokok persoalan. Oleh karena itu, objek perjanjian tidak hanya berupa benda, tetapi juga bisa berupa jasa. J. Satrio menyimpulkan bahwa yang dimaksud dengan suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah objek prestasi perjanjian.<sup>80</sup> Isi prestasi tersebut harus tertentu atau paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. KUHPerdara menentukan bahwa barang yang dimaksud tidak harus disebutkan, asalkan nanti dapat dihitung atau ditentukan atau ada wujudnya<sup>81</sup>.

---

<sup>79</sup> Ridwan Khairandy. 2004. *Hukum Alih Teknologi*, Modul II, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Yogyakarta. hlm 23.

<sup>80</sup> *Op. Cit.* J. Satrio, 1995.... hlm 35.

<sup>81</sup> *Op. Cit.* Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2014.... hlm 156.

d. Sebab yang halal

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak mengandung alasan atau sebab yang halal kenapa perjanjian itu dibuat. Mengenai sebab yang halal ini diatur dalam Pasal 1335-1337 KUHPerdara. Pasal 1335 KUH-Perdata menyatakan bahwa : “suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.”

Selanjutnya mengenai pengertian sebab tersebut tidak dijelaskan lebih terperinci dalam KUHPerdara. Akan tetapi Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan bahwa sebab yang halal itu adalah :

- 1) bukan tanpa sebab;
- 2) bukan sebab yang palsu
- 3) bukan sebab yang terlarang.

Hukum perdata yang menganut sistem *positive procedural* hanya memperhatikan apa yang tertulis mengenai segala sesuatu yang wajib dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Dengan kata lain, hukum tidak memperhatikan apa alasan dari subyek hukum untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Pasal 1336 KUHPerdara menyatakan lebih lanjut bahwa suatu perjanjian yang dibuat para pihak adalah sah jika tidak bertentangan dengan sebab yang dilarang. Selanjutnya Pasal 1337 KUH-Perdata menyatakan sebab yang halal maksudnya adalah isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Pengertian tidak boleh

bertentangan dengan Undang-undang di sini adalah Undang-undang yang bersifat melindungi kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum.<sup>82</sup>

## 2. Pembiayaan pada Umumnya

Kegiatan perbankan syariah adalah menyalurkan dana kepada pihak-pihak tertentu dalam bentuk pembiayaan. Pembiayaan merupakan produk dari perbankan syariah yang didasarkan pada prinsip muamalat yang dianjurkan dalam islam dan tidak hanya berorientasi pada profit belaka, namun lebih mengutamakan manfaat bagi pihak-pihak yang mendapatkannya (nasabah) yang bermitra.

Kasmir menjelaskan bahwa pembiayaan merupakan penyediaan modal berupa uang atau tagihan yang disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan antara pihak bank sebagai kreditor dengan nasabah yang mewajibkan untuk mengembalikan uang/tagihan dengan jangka waktu tertentu ditambah dengan adanya bagi hasil.<sup>83</sup>

Pembiayaan dijelaskan lebih luas oleh Muhammad yaitu diartikan sebagai *financing* atau pembelanjaan, dengan pengertian bahwa pembiayaan diberikan oleh kreditor untuk mendorong investasi yang direncanakan baik oleh dirinya atau orang lain.<sup>84</sup>

Dasar hukum adanya pembiayaan terdapat dalam Pasal 1 angka 12 UU Perbankan yang menjelaskan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah

---

<sup>82</sup> Hardijan Rusli. 1996. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Ctk. 2. Pustaka Sinar Harapan. Jakarta. hlm. 99.

<sup>83</sup> Op. Cit. Kasmir. 2004... hlm 289.

<sup>84</sup> Muhammad. 2005. *Manajemen Dana Syariah, ctk. Ke-1*. Ekonisia. Yogyakarta. hlm 260.

merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan syariah yaitu pada Pasal 1 angka yang menyebutkan sebagai berikut:

“Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*.
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*.
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*.
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.”

Ada 3 (tiga) klasifikasi kegiatan pembiayaan dengan prinsip syariah berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 10/POJK.05/2019 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan Syariah dan Unit yaitu:

- a. Pembiayaan jual beli yang dilakukan dengan akad *salam*, *istishna'* dan/atau *murabahah*.
- b. Pembiayaan jasa dapat berupa *qord*, *ju'alah*, *ijarah*, *ijarah muntahiyah bittamlik*, *wakalah/wakalah bil ujarah*, *hawalah/hawalah bil ujarah* dan/atau *kafalah/kafalah bil ujarah*.

- c. Pembiayaan investasi dapat dilakukan dengan akad *musyarakah*, *mudharabah*, *musyarakah mutanaqishoh* dan/atau *mudharabah musyarakah*.

Uraian tersebut menunjukkan bahwa pembiayaan diberikan kepada nasabah yang membutuhkan modal, nasabah tidak hanya perorangan namun juga dapat berupa koperasi ataupun badan hukum lainnya yang membutuhkan dana dan berminat untuk bermitra dengan perbankan syariah. Pemberian pembiayaan diberikan dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dimana pihak bank syariah wajib menilai sejauh mana nasabah mampu menerima , mengelola dan mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan.

Menurut Al-Harran, Pembiayaan dengan prinsip syariah dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu:

- a. *Return bearing financing* yaitu bentuk pembiayaan yang secara finansial dapat menguntungkan apabila pemodal mau menanggung risiko dan nasabah juga memberikan keuntungan.
- b. *Return free financing* ialah bentuk pembiayaan yang tidak hanya sebatas mencari keuntungan, tujuannya adalah untuk membantu orang yang membutuhkan dan pemodal tidak dapat keuntungan.
- c. *Charity financing* ialah bentuk pembiayaan yang tidak ada klaim pokok mencari keuntungan dan ditujukan kepada orang miskin yang membutuhkan.<sup>85</sup>

---

<sup>85</sup> *Op. Cit.* Kasmir. 2004.... hlm 91.

Adapun tujuan pemberian jaminan adalah sebagai berikut:

- a. *Profitablity* yaitu pemberian pembiayaan oleh bank syariah bertujuan untuk memperoleh hasil dari penyaluran pembiayaan dengan cara bagi hasil atas usaha yang dikelola oleh nasabah.
- b. *Safety* yaitu keamanan ini dimaksudkan pada prestasi atau pembiayaan yang diberikan nyata-nyata terjamin pelaksanaannya sehingga tujuan dari *profitablity* dapat tercapai.

Berkaitan dengan faktor kemauan dan kemampuan ini bertitik pada unsur *safety* juga bertumpu pada unsur *profitability* dari suatu pembiayaan, kedua unsur ini tidak bisa dipisahkan dan saling ketergantungan satu sama lainnya. Artinya keuntungan merupakan tujuan dari pemberian pembiayaan yang terjelma dalam bentuk hasil yang diterima.

- c. Membantu usaha nasabah, yaitu membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi ataupun dalam bentuk pembiayaan.
- d. Membantu pemerintah, yaitu semakin banyak pembiayaan yang disalurkan bank maka semakin banyak peningkatan pembangunan diberbagai sektor.

Tujuan pembiayaan ialah setelah dana pihak ketiga dikumpulkan oleh bank maka sesuai dengan fungsi inter-medianya maka bank berkewajiban menyalurkan dana tersebut untuk pembiayaan, oleh karenanya bank wajib mempersiapkan strategi pengeluaran dan pemasukan modal yang dihimpun



berdasarkan alokasi yang telah ditentukan dengan kebijakannya.<sup>86</sup> Adapun alokasi yang dimaksud bertujuan untuk:

- a. Untuk mencapai tingkat *profitabilitas* yang tinggi dan risiko yang minim.
- b. Untuk mempertahankan *trusth* masyarakat dan menjaga likuiditas tetap aman.

Pembiayaan dalam perbankan syariah memiliki fungsi terpenting sebagai sarana untuk menyalurkan modal/dana yang dikelolanya.<sup>87</sup> Pemberian dana oleh bank syariah bervariasi, baik pemberian dengan jangka pendek dan menengah walaupun ada jenis-jenis pembiayaan lain yang bisa diberikan dengan jangka waktu yang lama. Tingkat penghasilan dari setiap jenis pembiayaan bermacam-macam, bergantung pada prinsip pembiayaan seperti apa yang digunakan dan jenis usaha apa yang dibiayai.

Adapun syarat dan rukun pembiayaan dalam perbankan syariah ialah sebagai berikut:

- a. Adanya Pendana (*shohibul maal*/lembaga pembiayaan) dan pengelola/penerima dana (*mudharib*) harus cakap hukum menurut prinsip agama maupun norma hukum yang berlaku di Indonesia.
- b. Adanya ijab-kabul yang nyata-nyata diucapkan oleh para pihak ditunjukkan dengan kesungguhannya dengan mengadakan perjanjian/akad, hal-hal yang harus diperhatikan:

---

<sup>86</sup> *Op. Cit.* Muhammad. 2005.... hlm 271.

<sup>87</sup> *Ibid.*

- 1) Kabul dan ijab harus dilakukan pada saat perjanjian/akad, akad dapat dilakukan dengan cara tertulis maupun dengan cara-cara modern (elektronik).
  - 2) Ijab dan kabul harus dengan nyata/eksplisit menunjukkan tujuan akad/perjanjian.
- c. Keuntungan ialah jumlah lebih dari pendapatan yang diperoleh dari usaha atas modal yang pakai. Adapun syarat keuntungan ialah sebagai berikut:
- 1) Wajib diperuntukkan bagi para pihak dan tidak boleh hanya sepihak yang mendapatkannya.
  - 2) Presentase keuntungan wajib proporsional bagi para pihak dan wajib diketahui oleh para pihak dengan dinyatakan pada saat akad/perjanjian dilangsungkan atau sesuai kesepakatan dan apabila ada perubahan maka harus ada kesepakatan para pihak, pembagian keuntungan dapat berupa presentase/*nisbah*.
  - 3) Pendana (*shohibul maal*) harus menanggung segala bentuk kerugian dan *mudharib* tidak perlu menanggungnya kecuali kerugian itu disebabkan oleh *mudhrib* baik disengaja, lalai maupun adanya wanprestasi dalam perjanjian/akad.
- d. Modal/dana adalah sejumlah kekayaan/aset/uang yang diberikan oleh *shohibul maal* kepada *mudharib* untuk tujuan tertentu dengan syarat-syarat berikut:
- 1) Harus diketahui jenis dan jumlahnya oleh masing-masing pihak.

- 2) Modal tidak boleh berupa piutang dan harus dibayar kepada *mudharib* baik dengan cara dicicil/bertahap maupun tidak, didasarkan pada kesepakatan.
  - 3) Modal dapat berupa uang, kekayaan, aset atau barang yang dapat dinilai. Apabila tidak berbentuk uang, misal berupa aset ataupun barang lainnya maka harus dinilai besaran jumlahnya pada saat akad dilangsungkan.
- e. Adanya kegiatan usaha atas modal yang diberikan oleh *shohibul maal*. Adapun hal-hal yang diperhatikan oleh *mudharib* dalam melakukan kegiatan usaha atas modal yang diberikan *shohibul maal* yaitu:
- 1) *Mudharib* memiliki hak eksklusif/otoritas untuk menentukan jenis kegiatan usahanya tanpa campur tangan *shohibul maal* dan *shohibul maal* tetap berhak untuk mengawasinya.
  - 2) *Shohibul maal* tidak boleh menghalang-halangi dan mempersulit gerakan-gerakan *mudharib* yang dapat menjauhkan dari keuntungan sebagai tujuan dari pembiayaan.
  - 3) *Mudharib* dalam menjalankan kegiatan usaha tidak boleh melakukan tindakan-tindakan yang menyimpangi hukum syariah islam dan juga harus memperhatikan preseden dalam aktivitas usaha.

## **B. Tinjauan tentang Jaminan**

### **1. Pengertian Jaminan**

Penyebutan jaminan merupakan suatu istilah yang berasal dari kata *zekerheid* atau *cauty* (Bahasa Belanda) yaitu meliputi keseluruhan istilah

mengenai tatacara kreditor dalam menjamin dipenuhinya piutang/tagihan dan pertanggungjawaban nasabah atas benda-benda yang diterimanya sebagai jaminan. Istilah lain juga ditemukan istilah yang serupa yaitu *zekerheidrechten* dan *security law*.<sup>88</sup>

Semua kebendaan yang dimiliki seseorang baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, yang telah ada ataupun yang baru akan ada dapat menjadi tanggungan atas perikatan seseorang (Pasal 1131 KUHPerdarta). Jaminan dikenal juga dengan sebutan agunan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (kemudian disebut UU Perbankan) yaitu agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan dengan prinsip syariah. Beberapa ahli mengemukakan pendapatnya mengenai jaminan, yaitu:

- a. Mariam D. Badruzaman berpendapat bahwa Jaminan merupakan kekayaan yang dijadikan sebagai jaminan untuk memastikan pelunasan suatu piutang/tagihan dikemudian hari kalau kreditor tidak dapat melunasinya.<sup>89</sup>
- b. Hartono Hadisaputro berpendapat bahwa jaminan merupakan sesuatu yang diberikan nasabah untuk memberikan kepercayaan kepada kreditor atas

---

<sup>88</sup> Anton Suyatno. 2016. *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi jaminan Hak Tanggungan tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Kencana. Jakarta. hlm 81.

<sup>89</sup> Mariam D. Badruzaman. 1983. *Perjanjian Kredit Bank*. Alumni. Bandung. hlm 70.

pembiayaan yang telah diberikan dan kreditor akan memenuhi kewajibannya untuk melunasi piutangnya berdasarkan perjanjian.<sup>90</sup>

- c. J. Satrio berpendapat bahwa hukum jaminan adalah peraturan yang mengatur mengenai jaminan yang diberikan nasabah kepada kreditor atas piutangnya.<sup>91</sup>
- d. Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional yang dilaksanakan di Yogyakarta pada tanggal 20-30 Juli 1977 menyimpulkan definisi jaminan adalah menjamin dipenuhinya kewajiban nasabah yang bisa dinilai dengan uang yang lahir dari perikatan, jaminan erat hubungannya dengan hukum kebendaan.<sup>92</sup>

Komponen-komponen dari pengertian di atas mengenai jaminan adalah sebagai berikut:

- a. Eksistensi benda yang dijaminakan dapat dilihat bentuknya dan dapat dinilai dengan materi (uang).
- b. Sebagai jaminan untuk pemenuhan kewajiban nasabah.
- c. Jaminan lahir karena adanya perjanjian antara nasabah dan kreditor berupa pemberian fasilitas pembiayaan/kredit.

Nilai dari benda yang dijaminakan harusnya melebihi nilai dari fasilitas pembiayaan yang diberikan kreditor, hal ini bertujuan untuk melindungi kreditor dari kerugian.<sup>93</sup> Apabila dikemudian hari terjadi persoalan, lalainya

---

<sup>90</sup> Hartono Hadisaputro. 1984. *Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Perikatan*. Liberty. Yogyakarta. hlm 50.

<sup>91</sup> J. Satrio. 2007. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jamnan Kebendaan*. PT. Citra Aditya Bakti Bandung. hlm 3.

<sup>92</sup> *Op. Cit.* Mariam D. Badruzaman. 1983... hlm 227.

<sup>93</sup> *Loc. Cit.* Kasmir. 2004...hlm 80

nasabah melaksanakan kewajibannya sehingga pembiayaannya macet maka pihak kreditor dapat mempergunakan benda yang dijaminan nasabah (menjualnya) untuk menutupi/melunasi pembiayaan yang macet tersebut.

Jaminan merupakan terikatnya nasabah dengan kreditor atas pembiayaan yang diberikan dengan harta kekayaan yang dijaminan kepada kreditor supaya nasabah tidak lari dari kewajibannya, yaitu melunasi pembiayaan/utangnya. Pelunasan utang dengan jaminan itu ialah dengan cara lelang seperti yang telah ditetapkan oleh peraturan yang berlaku, dan apabila terdapat sisa dari lelang tersebut maka dikembalikan kepada debitur.

Salim HS berpendapat bahwa hukum jaminan merupakan kaidah hukum yang mengatur hubungan antara penerima dan pemberi jaminan yang berkaitan dengan dibebankannya jaminan untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan.<sup>94</sup> Definisi yang disampaikan oleh Salim HS memiliki unsur-unsur berikut:

a. Kaidah hukum

Dalam hukum jaminan terdapat 2 (dua) macam kaidah, yaitu kaidah hukum jaminan tertulis dan tidak tertulis. Kaidah hukum jaminan tidak tertulis ialah semua kaidah hukum jaminan yang tumbuh berkembang di masyarakat, seperti gadai tanah yang dilakukan melalui lisan. Sedangkan kaidah hukum jaminan tertulis ialah semua jenis kaidah yang terdapat atau telah diatur dalam aturan perundang-undangan, traktat maupun yurisprudensi.

---

<sup>94</sup> *Op. Cit.* Anton Suyatno. 2016.... hlm 82.

b. Adanya jaminan

Jaminan pada umumnya diberikan oleh nasabah kepada kreditor sebagai jaminan dan tanda kepercayaan nasabah atas pemenuhan kewajibannya untuk melunasi piutang/fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh kreditor yang bilamana nasabah lalai akan kewajibannya, maka jaminan yang diberikan dapat dipergunakan/dijual oleh kreditor sebagai pelunasan piutangnya/fasilitas pembiayaannya. Jaminan dapat berupa material (hak kebendaan) ataupun berupa immaterial (hak sewa/non-kebendaan).

c. Adanya fasilitas pembiayaan/kredit

Adanya pembebanan jaminan yang diberikan oleh kreditor (bank/non-bank) bertujuan untuk memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah, pemberian fasilitas pembiayaan ini merupakan dapat berupa uang berdasarkan kepercayaan dari pihak bank/nasabah. Kepercayaan dapat dimaknai bahwa penerima fasilitas (nasabah) dipercaya sanggup mengembalikan/melunasi fasilitas pembiayaannya baik pokok maupun bunga (jika di bank konvensional). Demikian pula dengan nasabah yang percaya bahwa kreditor dapat memerikan fasilitas kreditnya dengan adanya jaminan.

d. Adanya penerima dan pemberi jaminan

Penerima jaminan ialah orang atau badan hukum yang menerima benda yang dijaminan oleh kreditor sebagai pemberi jaminan. Pemberi jaminan ialah orang atau badan hukum yang memerlukan fasilitas

pembiayaan dengan memberikan benda sebagai jaminan kepada pemberi fasilitas pembiayaan (kreditor). Penerima dapat berupa orang atau badan hukum, badan hukum merupakan lembaga yang memberikan fasilitas pembiayaan, dapat berupa lembaga perbankan dan/atau lembaga keuangan non bank.

Dari pendapat-pendapat di atas dapat diartikan bahwa jaminan merupakan hak kebendaan seseorang dengan ciri-ciri dan berhubungan langsung dengan hukum kebendaan yang mutlak dapat dipertahankan dan dapat dialihkan mengikuti bendanya yang diberikan oleh nasabah untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan dari bank dan sebagai jaminan kepercayaan bahwa si nasabah akan memenuhi kewajibannya kepada kreditor.

Berdasarkan uraian pengertian jaminan di atas, dapat ditelaah bahwa objek jaminan terdiri dari objek formal dan objek materiil. Objek formal jaminan ialah berkaitan dengan sudut pandang tertentu terhadap objek materiil dari hukum jaminan, maka objek formal ini merupakan tatacara/bagaimana subjek dalam hukum jaminan bisa membebaskan jaminannya kepada bank/non bank. Sedangkan objek materiil jaminan ialah sasaran atau subjek yang menjadi penyelidikan dalam hukum jaminan yaitu manusia/badan hukum perdata. Pengertian tersebut menunjukkan bahwa objek materiil lebih memfokuskan kepada siapa saja yang dapat membebaskan jaminan sedangkan objek materiil lebih kepada prosedur pembebanan jaminan oleh seseorang.



Berdasarkan penelusuran literatur dan peraturan perundang-undangan maka penulis mengemukakan setidaknya ada 5 (lima) asas dalam hukum jaminan, yaitu:

a. Asas tidak dapat dibagi-bagi

Asas ini mengatakan bahwa benda yang dijadikan jaminan tidak dapat dibagi-bagi haknya (hak fidusia, hak tanggungan, hak hipotek ataupun gadai) sekalipun telah ada sebagian pembayaran kepada kreditor untuk pelunasan utang ataupun pembiayaan.

b. Asas *specialitet*

Bahwa hak-hak jaminan (hak fidusia, hak tanggungan, hak hipotek ataupun gadai) hanya dapat dibebankan *percil* atau asas benda-benda yang sudah terdaftar untuk atas nama orang-orang tertentu.

c. Asas horizontal

Yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hak ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.

d. Asas *publicitet*

Yaitu asas bahwa semua hak baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran tersebut agar pihak lain dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan. Seperti pendaftaran hak tanggungan dikantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten atau Kota

e. Asas *Inbezittstelling* yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.

Bank ataupun lembaga keuangan lainnya berperan penting dalam mendorong laju perekonomian di masyarakat dengan memberikan fasilitas pembiayaan/kredit, fasilitas tersebut dapat digunakan untuk mengembangkan usaha dan hal lainnya. Pemberian fasilitas pembiayaan oleh bank/lembaga keuangan lainnya membutuhkan jaminan sebagai suatu keyakinan bahwa yang diberi fasilitas tidak akan lari dari tanggung jawabnya. Maka jaminan berfungsi dan memberi manfaat bagi bank/lembaga keuangan lainnya sebagai kreditor yaitu sebagai berikut:<sup>95</sup>

- a. Memberi rasa aman terhadap transaksi dalam pemberian fasilitas pembiayaan/kredit.
- b. Memberikan kepastian hukum.
- c. Mendorong kepada nasabah sebagai tekanan untuk melunasi utangnya.
- d. Jika nasabah tidak dapat mengembalikan fasilitas pembiayaan, kreditor dapat mengeksekusi jaminan dengan tatacara yang telah ditentukan oleh undang-undang.

Nasabah memperoleh manfaat sebagai berikut:

- a. Dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank/lembaga keuangan lainnya.
- b. Mendapatkan kepastian hukum untuk mengembalikan pokok pinjaman maupun bunga (jika di bank konvensional) yang ditentukan.

---

<sup>95</sup> Thomas Suyatno. Dkk. 195. *Dasar-dasar Perkreditan Edisi ke-4*. Gramedia. Jakarta. hlm 88.

- c. Dapat mengembangkan usahanya.
- d. Keamanan modal usaha.

Jaminan merupakan sarana untuk melindungi hak dan keamanan kreditor dalam memastikan pelunasan piutang nasabah atau penjaminnya, jaminan juga berfungsi sebagai langkah antisipatif untuk menarik dana yang telah dicairkan kepada nasabah.<sup>96</sup> Ada 2 (dua) hal yang harus menjadi pertimbangan dalam menarik piutang nasabah yang telah gagal melakukan prestasi, yaitu:<sup>97</sup>

- a. *Secured*, yaitu jaminan diadakan dengan pengikat secara yuridis (perjanjian) dengan tujuan jaminan yang diberikan nasabah dapat dieksekusi dan nasabah memiliki kekuatan yuridis untuk mengeksekusi bila terjadi wanprestasi dikemudian haru yang dilakukan oleh nasabah.
- b. *Marketable*, yaitu jaminan yang diberikan oleh nasabah dan yang akan dieksekusi dapat sesegera mungkin untuk dijual atau diuangkan dalam rangka melunasi piutang nasabah.

Dengan demikian, jaminan memiliki kedudukan yang strategis dalam pemberian fasilitas pembiayaan oleh bank/lembaga non-bank, karena dengan adanya jaminan memberikan kepercayaan kepada bank/lembaga non-bank untuk memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah, jaminan juga memiliki kedudukan fungsional sebagai pengikat transaksi nasabah yang

---

<sup>96</sup> J. Ibrahim. 2004. *Cross Default & Cross Collateral sebagai Upaua Penyelesaian Kredit Bermasialah*. Refika Aditama. Bandung. hlm 71.

<sup>97</sup> *Ibid.*

apabila melakukan wanprestasi dikemudian hari jaminan kebendaannya dapat dipergunakan oleh kreditor untuk menutupi fasilitas pembiayaannya.

## 2. Jenis-jenis dan Lembaga Jaminan

Jenis-jenis lembaga jaminan dalam sistem hukum yang berlaku di Indonesia dapat dikategorikan berdasarkan hal-hal sebagai berikut:<sup>98</sup>

### a. Dilihat dari cara terjadinya

Adanya jaminan harus dapat diadakan melalui perjanjian, perjanjian jaminan ini lahir sebab adanya perjanjian pokok berupa perjanjian pembiayaan, sehingga tidak mungkin terjadi perjanjian jaminan tanpa adanya perjanjian pembiayaan (perjanjian pokoknya) dan selalu mengikuti jaminan pokoknya/tidak bisa berdiri sendiri.

Jika perjanjian pembiayaannya berakhir maka perjanjian jaminan juga berakhir dan hapus. Sifat perjanjian jaminan merupakan perjanjian aksesoir (*accessoir*). Perjanjian jaminan merupakan perjanjian khusus yang dibuat oleh kreditor atau bank dengan nasabah atau pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok. Oleh karena itu, berdasarkan cara terjadinya jaminan dapat terjadi melalui:

- 1) Jaminan lahir dari Undang-Undang.
- 2) Jaminan lahir dari perjanjian.

### b. Objek jaminan dan wewenang menguasai benda jaminan

---

<sup>98</sup> Gunawan Widjaya. 2007. *Jaminan Fidusia*. PT. Raja Grafindo. Jakarta. hlm 78-83.

Objek jaminan adalah semua benda yang dimaksudkan dalam hukum perdata. Benda-benda yang dijamin adalah nyata-nyata milik nasabah secara sah, selama dijamin tidak dapat dipindah-tangankan atau dialihkan oleh kreditor maupun nasabah. Selama dalam masa perjanjian pemberian pembiayaan/utang benda yang dijamin dapat dikuasai atau dimanfaatkan oleh kreditor. Apabila nasabah melakukan wanprestasi atau gagal melunasi utang/pembiayaan yang diberikan kreditor, dapat dijual oleh kreditor guna melunasi kewajiban si nasabah.<sup>99</sup>

c. Sifat dari jaminan meliputi:

1) Bersifat khusus dan umum

Jaminan yang bersifat khusus ialah jaminan berbentuk penunjukan atau penyerahan barang tertentu secara khusus sebagai suatu jaminan untuk pelunasan piutang/kewajiban nasabah kepada kreditor yang berlaku untuk suatu pembiayaan atau kredit tertentu baik berupa kebendaan maupun perorangan. Jaminan ini timbul karena suatu perjanjian yang dilakukan antara nasabah dan kreditor.

Adapun jaminan yang bersifat umum merupakan jaminan yang diberikan atas kepentingan kreditor yang berkaitan dengan harta nasabah. Hal ini telah diatur dalam Pasal 1131 KUHPperdata yaitu “segala kebendaan si berutang, baik yang sudah ada maupun akan baru ada dikemudian hari, baik yang bergerak maupun tidak, menjadi tanggungan untuk semua perikatan perorangan.”

---

<sup>99</sup> Gatot Supramono. 2013. *Perjanjian Utang Piutang*. Kencana. Jakarta. hlm 59.

Kemudian juga diatur dalam Pasak 1132 KUHPerdara yaitu “kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan kepadanya; yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

2) Bersifat kebendaan maupun perorangan.

Jaminan perorangan merupakan suatu perjanjian penanggungan utang dimana pihak ketiga mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban nasabah dalam hal nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank/wanprestasi,

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofyan didalam buku H. Salim HS “Perkembangan hukum jaminan di Indonesia” bahwa Jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap nasabah tertentu, terhadap harta kekayaan nasabah pada umumnya.<sup>100</sup> Unsur jaminan perorangan, yaitu:<sup>101</sup>

- a) Mempunyai hubungan langsung pada orang tertentu.
- b) Hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu.
- c) Terhadap harta kekayaan debitur umumnya.

Jaminan perorangan memberikan hak *verbaal* kepada kreditor, terhadap benda keseluruhan dari nasabah untuk memperoleh

---

<sup>100</sup> *Op. Cit.* Salim HS. 2004....hlm 24.

<sup>101</sup> *Ibid.*

pemenuhan dari piutangnya. Adapun yang termasuk jaminan perorangan adalah :

- b) Penanggung (*borgtocht*) adalah orang lain yang dapat ditagih.
- c) Jaminan perusahaan (*corporate guarantee*).
- d) Tanggung menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng;
- e) Garansi bank (*bank guarantee*).

Jaminan kebendaan yang sudah diatur dan dilembagakan di Indonesia yaitu:

a. Hipotek

Berdasarkan Pasal 1162 KUHPerdara Hipotek merupakan suatu hak kebendaan atas benda tidak bergerak yang dijaminakan dalam pelunasan perjanjian (*accessoir*). Pemegang hipotek tidak berhak memiliki atau menguasai benda yang dihipotekkan, akan tetapi dapat berhak menjual sendiri sesuai dengan *parate* eksekusi kebendaan jaminannya jika terjadi wanprestasi.<sup>102</sup>

b. Hak tanggungan

Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah (yang dimaksud dalam peraturan dasar pokok-pokok agraria) baik dengan atau tanpa benda yang berada di atasnya untuk melunasi hutang tertentu.<sup>103</sup> Adapun objek dari hak tanggungan adalah tanah baik dengan atau tanpa benda-benda di atasnya yang merupakan milik sah dari nasabah

---

<sup>102</sup> *Loc. Cit.*

<sup>103</sup> Pasal 1 angka 1 Undang -Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

(hak milik, hak pakai, hak guna bangunan, hak guna usaha, bangunan rumah susun dan hak milik satuan rumah susun).

Hak tanggungan harus didaftarkan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah, hasil akhir berupa sertifikat hak tanggungan yang memiliki nilai eksekutorial sama dengan putusan pengadilan. Sehingga sertifikat hak tanggungan ini dapat dialihkan kepada pihak lain.<sup>104</sup>

c. Gadai

Gadai merupakan jaminan suatu hak atas benda yang diberikan oleh kreditor kepada nasabah benda tersebut merupakan kepemilikan sah dari nasabah (Pasal 1150 KUHPerduta).<sup>105</sup> Perjanjian gadai merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian pokoknya, yaitu pembiayaan. Dari perjanjian gadai tersebut menimbulkan hubungan hukum yang dapat membebani kreditor untuk melunasi pinjamannya, apabila tidak (wanprestasi) maka nasabah berhak untuk menjual atau memanfaatkan benda yang digadainya.

d. Fidusia

Jaminan fidusia ini menitik beratkan pada benda bergerak maupun tidak yang dijaminakan tetap dikuasai oleh pemilik benda tersebut (kreditor),<sup>106</sup> perjanjian jaminan fidusia merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian pokok untuk melakukan suatu prestasi. Hak mengalihkan dalam jaminan fidusia dapat dilakukan oleh penerima fidusia dengan

---

<sup>104</sup> *Op. Cit.* Agus Pandoman. hlm 233-234.

<sup>105</sup> *Ibid.* hlm 232.

<sup>106</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia



menekankan pada hak mendahului apabila satu benda yang dijadikan jaminan lebih dari satu jaminan fidusia.<sup>107</sup>

### 3. Hak kebendaan dan Perorangan

Adapun yang dimaksud dengan hak kebendaan adalah hak mutlak atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun. Hak ini disebutkan juga hak mutlak sedangkan lawannya adalah hak nisbi atau relatif.<sup>108</sup> Yang dimaksud dengan hak kebendaan (*zakelijkrecht*) ialah hak mutlak atas sesuatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga. Jadi hak kebendaan itu adalah hak mutlak (hak *absolut*), sedangkan lawannya ialah hak nisbi (hak *persoonlijk*) atau hak relatif.

Keduanya bagian dari hak perdata yang dirinci atas 2 hal, yaitu:<sup>109</sup>

#### a. Hak mutlak terdiri atas:

- 1) Hak kepribadian, seperti hak hidup, merdeka, kehormatan atas namanya dan lain-lain.
- 2) Hak-hak yang melekat pada hukum keluarga, di antaranya hak-hak yang lahir karena hubungan perkawinan, hubungan orang tua dan anak.
- 3) Hak mutlak atas kepemilikan suatu benda, ini lah yang kemudian disebut dengan hak kebendaan.

#### b. Hak relatif merupakan segala bentuk hak yang lahir sebab adanya hubungan hukum yang sengaja diadakan oleh si pemegang hak, seperti

---

<sup>107</sup> *Op. Cit.* Agus Pandoman. hlm 235.

<sup>108</sup> *Op. Cit.* Sri S. Masjhoen Sofwan....hlm 22-23.

<sup>109</sup> *Ibid.*

utang-piutang yang lahir dari perjanjian.

<b>Ciri Pembeda antara Hak Kebendaan dan Hak Perorangan</b>	
<b>Hak Kebendaan</b>	<b>Hak perorangan</b>
1.Hak kebendaan adalah absolut. Artinya hak ini dapat dipertahankan terhadap setiap orang.	1. Hak ini bersifat relatif. Artinya hak ini hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu.
2.Hak kebendaan jangka waktunya tidak terbatas.	2. Hak perorangan jangka waktunya terbatas.
3.Hak kebendaan itu mempunyai hak yang mengikuti. Artinya hak itu terus mengikuti bendanya dimana barang itu berada.	3. Hak perorangan mempunyai kekuatan yang sama, tanpa memperhatikan saat kelahirannya.
4.Hak kebendaan memberikan wewenang yang luas kepada pemiliknya. Hak itu dapat dialihkan, diletakkan sebagai jaminan, disewakan atau dipergunakan sendiri.	4. Kemungkinan untuk memindahkan hak perorangan itu terbatas. Hak ini hanya dapat dialihkan dengan persetujuan pemilik.

Kios pasar berbentuk ruangan yang tidak dapat dipisahkan dari bangun dan tanahnya yang dapat dikatakan suatu *zaak* dalam dunia *verbentnissenrecht*, yaitu sewa-menyewa antara pedagang pasar dan pengelola pasar, sehingga kios pasar merupakan objek dalam perjanjian sewa-menyewa.

### **C. Tinjauan tentang Hak Sewa atas Kios Pasar sebagai Objek Jaminan**

#### 1. Kios Pasar

Pasar di kota Yogyakarta diatur berdasarkan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 3 Tahun 2022 tentang Pasar Rakyat (kemudian disebut dengan Perda No. 3 Tahun 2022) seperti pasar Beringharjo yang merupakan pasar tradisional yang ada di Yogyakarta. berdasarkan Pasal 1 angka 1 Perda No. 3 Tahun 2022 pasar rakyat digunakan sebagai istilah pasar yaitu “tepat

usaha dengan batas-batas yang telah ditentukan, ditata, dibangun, dikelola dan ditetapkan oleh Walikota dengan atau tanpa bangunan meliputi kios, los dan hampan/jongko/dasaran yang dimanfaatkan oleh pedagang kecil dan menengah, koperasi, swadaya masyarakat serta usaha mikro, kecil dan menengah yang dipergunakan untuk tempat berjual-beli barang dan/atau jasa melalui tawar-menawar”.

Adapun pengertian istilah pasar Beringharjo menurut Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 115 Tahun 2017 tentang Tarif Pemanfaatan Fasilitas Di Pusat Perbelanjaan Beringharjo (Kemudian disebut Perwali No.115 Tahun 2017) menggunakan istilah Pusat Perbelanjaan Beringharjo yang terdapat pada Pasal 1 angka 1 dan 2 yaitu:<sup>110</sup>

1. Unit Pelaksana Teknis Pusat Bisnis yang selanjutnya disingkat UPT adalah unsur pelaksana yang melaksanakan kegiatan teknis operasional pengelolaan area Pusat Perbelanjaan Beringharjo.
2. Pusat Perbelanjaan Beringharjo adalah area kerja Unit Pelaksana Teknis Pusat Bisnis yang meliputi sebagian gedung dan bangunan yang terletak pada lantai 2 (dua) dan Mezanine pada Pasar Beringharjo, berlokasi di Jalan Ahmad Yani Yogyakarta seluas 6.564 m<sup>2</sup> (enam ribu lima ratus enam puluh empat meter persegi) beserta seluruh sarana prasarana penunjang yang berada pada gedung dan bangunan tersebut.

Pasar Beringharjo memiliki 2 fasilitas yang dapat dinikmati oleh para pedagang untuk melakukan jual-beli berbasis konvensional dan para pengunjung yaitu fasilitas utama dan penunjang.<sup>111</sup> Fasilitas utama terdiri dari kios, los dan lapak. Sedangkan fasilitas penunjang terdiri parkir, tempat

---

<sup>110</sup> Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 115 Tahun 2017 tentang Tarif Pemanfaatan Fasilitas Di Pusat Perbelanjaan Beringharjo

<sup>111</sup> Pasal 10 ayat (1), (2) dan (6) Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 3 Tahun 2022 tentang Pasar Rakyat

promosi dan lain-lainnya. Salah satu yang dapat dimanfaatkan oleh pedagang sebagai tempat untuk berdagang adalah Kios dengan cara sewa kepada pengelola.

Hal ini disebutkan dalam Pasal 1 angka 3 Perwali No.115 Tahun 2017 yaitu “Pemanfaatan Fasilitas Pusat Perbelanjaan Beringharjo adalah sewa Kios, sewa Konter dan pemanfaatan fasilitas pendukung di Pusat Perbelanjaan Beringharjo”. Sewa kios di pasar Beringharjo ditentukan berdasarkan tipe/blok dan luas serta tingkat ke-strategis-an posisi kios di pasar.<sup>112</sup> Kios secara rinci disebutkan dalam 2 aturan di atas (Perda No. 3 Tahun 2022 dan Perwali No.115 Tahun 2017) yaitu:

Pasal 1 angka 4 Perda No. 3 Tahun 2022

Kios adalah lahan dasaran berbentuk bangunan tetap, beratap dan dipisahkan dengan dinding pemisah mulai dari lantai sampai dengan langit-langit serta dilengkapi dengan pintu.

Pasal 1 angka 4 Perwali No.115 Tahun 2017

Kios adalah lahan dasaran berbentuk bangunan tetap, beratap dan dipisahkan dengan dinding pemisah mulai dari lantai sampai dengan langit-langit serta dilengkapi dengan pintu.

Definisi pasar dan kios pasar tersebut menunjukkan bahwa pasar secara kepemilikan adalah milik Pemerintah Daerah Kota Yogyakarta, sehingga segala bentuk kegiatannya diatur disediakan dan dikelola oleh Pemerintah Daerah Yogyakarta dan para pedagang dapat menggunakan sediaan fasilitas pasar dengan cara menyewa kepada Pemerintah Daerah Kota Yogyakarta dengan waktu yang ditentukan oleh Peraturan Daerah yaitu Dinas Perindustrian dan Perdagangan.

---

<sup>112</sup> Lampiran 1 Perwali No.115 Tahun 2017

## 2. Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Pasar sebagai Dasar Hak Sewa

Berdasarkan Pasal 1548 KUH Perdata sewa menyewa merupakan suatu perjanjian antara dua orang atau lebih, yang mana pihak pertama mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kenikmatan tertentu atas suatu benda dalam waktu tertentu dengan pembayaran yang disepakati pihak kedua.<sup>113</sup> Poin penting dalam definisi perjanjian sewa-menyewa dalam Pasal 1548 ialah bertitik pada perikatan untuk melakukan penyerahan suatu kenikmatan atas suatu barang dengan pembayaran dan waktu tertentu kepada pihak lain, bukan menyerahkan kepemilikan hak atas barang tertentu.

Adapun kewajiban pihak yang menyewakan berdasarkan Pasal 1548 KUH Perdata sebagai berikut:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
- b. Memelihara barang yang disewakan sehingga dapat digunakan untuk kepentingan dalam penyewaan.
- c. Memberikan kepada penyewa suatu kenikmatan atas barang disewakan dengan tenteram, termasuk bilamana ada tangkisan dan tuntutan dari pihak lain atas kepemilikan barang tersebut.

Sedangkan kewajiban utama pihak penyewa adalah sebagai berikut:

- a. Mempergunakan barang yang disewa sebagai “tuan yang baik”, sesuai dengan tujuan penyewaan barang tersebut.
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah disepakati.

---

<sup>113</sup> R. Subekti. 2002. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. PT. Intermassa. Jakarta. hlm 23.

- c. Tidak dapat mengalihkan, melepas atau mengulang sewakan kepada pihak lain apabila dalam perjanjian dilarang untuk demikian.

Perjanjian sewa-menyewa mendasari hak sewa yang dimiliki penyewa kios pasar antara pedagang dan Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta. Hak sewa dalam lapangan hukum perdata bukan merupakan hak kebendaan, sebab hak yang dimiliki pedagang sebagai penyewa atas kios pasar hanya menikmati dengan tenteram atas apa yang menjadi milik Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta dan bukan juga sebagai penyerahan kepemilikan atas kios pasar.

Sebagai suatu catatan penting, bilamana hak sewa atas kios pasar yang merupakan hak perorangan hendak dijadikan jaminan oleh pedagang sebagai penyewa kepada lembaga pembiayaan yang dimungkinkan akan terjadi wanprestasi, juga perlu diingat bahwa akan menjadi permasalahan apabila harus dialihkan dalam rangka eksekusi atas wanprestasi yang dilakukan oleh pedagang. Oleh karena itu, persetujuan dari pihak Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta dibutuhkan sebagai syarat mutlak untuk menjaminkan hak sewa kios pasar oleh pedagang dan solusi yang diperlukan bilamana terjadi wanprestasi yang berujung pengalihan untuk kepentingan eksekusi pihak lembaga pembiayaan.

### 3. Hak Sewa Kios Pasar Sebagai Objek Jaminan

Prinsipnya, harta kekayaan yang dimiliki seseorang merupakan jaminan dari setiap hutang-hutangnya atau fasilitas yang pembiayaan yang ia terima seperti apa yang ditentukan dalam Pasal 1131 KUH Perdata, yaitu

“semua kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak, baik yang akan ataupun sudah ada, menjadi tanggungan untuk semua perikatan perseorangan”. Kemudian dilanjutkan dalam Pasal 1132 KUH Perdata yang menentukan bahwa:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama semua orang yang memberi hutang padanya, pendapatan, penjualan atas benda-benda itu dibagi-bagi berdasarkan keseimbangan, yaitu berdasarkan besar dan kecilnya piutang masing-masing, kecuali bilamana di antara berpiutang ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”

Dua dasar di atas menunjukkan bahwa jaminan diberikan untuk kepentingan semua kreditor dan berkaitan dengan semua harta kekayaan nasabah. Para kreditor memiliki hak yang sama atas harta kekayaan yang dimiliki oleh nasabah, tidak ada tingkatan khusus yang mengutamakan kreditor, semua memiliki hak yang sama berdasarkan urutan terjadinya piutang nasabah.

Selain jaminan yang bersifat kebendaan, dalam praktik di lapangan terdapat jaminan berbentuk penyerahan khusus barang tertentu sebagai jaminan atas pelunasan utang nasabah, yaitu dapat berupa hak perorangan.<sup>114</sup> Lahirnya jaminan khusus ini disebabkan kebutuhan dan adanya perjanjian khusus yang diadakan antara kreditor dan nasabah yaitu berupa:

- a. Jaminan kebendaan menyaratkan adanya benda tertentu yang disyarat oleh undang-undang untuk dijadikan jaminan, jaminan kebendaan haruslah hak milik nasabah seperti Gadai, Hak Tanggungan, Hipotek dan Fidusia.

---

<sup>114</sup> Kartono. 1987. *Hak-hak Jaminan Kredit, Ctk. 1.* Pradnya Paramita. Jakarta. hlm 19.

b. Jaminan perorangan (*zakelijke zekerheidsrechten*) yaitu nasabah ditanggung oleh seseorang apabila nasabah tidak dapat melaksanakan prestasinya, seperti *borgtocht* dan Penjamin secara tanggung renteng.

Berdasarkan hal diatas, hak sewa kios pasar sebagai hak perorangan tidak dapat dilekatkan pada jaminan kebendaan yang secara regulasi telah dibakukan, akan tetapi jaminan hak sewa ada sebab adanya hak *privilege* dan memiliki nilai affeksi. Sebagaimana dikatakan oleh J. Satrio bahwa:

“Di samping hak jaminan kebendaan dan perorangan, masih terdapat hak istimewa (*privelege*) yang sesuai dengan perkembangan zaman, dapat dilihat dalam praktiknya terdapat jaminan lain yang tidak bisa dilekatkan pada jaminan kebendaan maupun perorangan diatas, yaitu ijazah, surat keputusan pensiun, surat keputusan pengangkatan pegawai tetap dan lain-lainnya yang tidak memiliki hak kebendaan”.<sup>115</sup>  
Garis besar pendapat tersebut ada pada hak istimewa dan

perkembangan zaman, hak sewa kios pasar memiliki nilai afeksi sebagai hak istimewa yaitu memiliki nilai ekonomis yang sangat fantastis dan dapat meningkat setiap tahunnya. Oleh karena itu, keistimewaan ini dapat dijadikan dasar kreditor untuk mencairkan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah. Alas hukum yang dapat mengamankan kedua pihak ialah tetap berpedoman pada Pasal 1320, Pasal 1338 KUH Perdata dimana mensyaratkan adanya syarat sahnya perjanjian dalam perjanjian jaminan dan perjanjian dibuat berlaku layaknya undang-undang bagi para pihak yang mengikat dan melahirkan hak dan kewajiban sebagai akibat hukum.

---

<sup>115</sup> J. Satrio. 2007. *Hukum Jaminan: Hak Jaminan Kebendaan*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung. hlm 10.



#### 4. Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pembiayaan

Surat kuasa merupakan kesepakatan antara penerima kuasa dengan pemberi kuasa, pihak pemberi kuasa mendelegasikan kewenangannya kepada penerima kuasa untuk melakukan suatu hal tertentu, pemberian kuasa diatur dalam Buku III Bab XVI Pasal 1792-1819 KUH Perdata. *Volmacht* (kuasa) secara khusus belum diatur baik dalam KUH Perdata ataupun dalam peraturan perundang-undangan.

Pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1972 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa Pemberian kuasa ialah suatu kesepakatan dimana seseorang memberi kuasa kepada orang lain, bagi penerimanya, untuk atas namanya melakukan suatu urusan. Adapun unsur dalam definisi tersebut ialah:

- a. Adanya kesepakatan atau persetujuan.
- b. Adanya pemberian kuasa dari satu pihak ke pihak lain.
- c. Adanya penerima kuasa yang akan melaksanakan kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa.

Hubungan hukum dalam surat kuasa antara pemberi dan penerima kuasa akan melahirkan akibat hukum, yaitu timbulnya hak dan kewajiban para pihak kewajiban penerima kuasa disebutkan dalam Pasal 1800-1803 KUH Perdata, yaitu:<sup>116</sup>

---

<sup>116</sup> Salim, HS. 2017. *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA DUA)*. Raja Grafindo. Jakarta. hlm 162-163.

- a. Melaksanakan kuasa dan bertanggung jawab atas segala kerugian yang disebabkan atas kuasa tersebut.
- b. Menyelesaikan segala urusan berkaitan dengan kuasa terhitung sejak diberlakukan surat tersebut kecuali ditentukan lain dalam surat kuasanya.
- c. Melaporkan kepada pemberi kuasa atas apa saja yang telah maupun belum dikerjakan, dan perhitungan segala halnya terkait dengan pelaksanaan kuasa tersebut.
- d. Bertanggungjawab atas orang lain yang ditunjuk sebagai pengganti (substitusi) terkait:
  - 1) Jika tidak diberikan kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya
  - 2) Jika kuasa itu diberikan tanpa menyebutkan orang tertentu , sedangkan orang yang dipilihnya ternyata orang yang tidak cakap atau tidak mampu.

Penerima kuasa berhak menerima jasa pemberi kuasa, sedangkan pemberi kuasa berhak atas hasil kerja dan jasa yang dilakukan oleh penerima kuasa. Adapun kewajiban pemberi kuasa diatur dalam Pasal 1807-1811 KUH Perdata, yaitu:<sup>117</sup>

- a. Memenuhi perikatan yang telah dibuat antara penerima dan pemberi kuasa.
- b. Mengembalikan persekot dan biaya yang dikeluarkan penerima kuasa.
- c. Membayar upah atas kinerja dan jasa penerima kuasa.

---

<sup>117</sup> *Ibid.*

d. Memberikan ganti rugi kepada penerima kuasa atas kerugian yang dialami oleh penerima kuasa pada saat melaksanakan kuasanya.

Praktik yang ada di lapangan, bentuk surat kuasa sangat beragam dan ke semuanya dapat digunakan dalam berbagai hal. Misalnya surat kuasa di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh masing-masing pihak dan surat kuasa autentik yang dalam pembuatannya melibatkan pejabat yang berwenang membuatnya atas kehendak para pihak yang membuatnya. Salah satu di antara macam-macam jenis surat kuasa ialah surat kuasa menjual. Kuasa menjual ini biasanya sering terjadi dan digunakan dalam praktik pembiayaan ataupun kredit di bank.

Tidak hanya perjanjian pembiayaan atau kredit dan jaminan, biasanya juga dilampirkan surat kuasa menjual yang dibuat oleh pihak bank/nasabah dan kreditor. Biasa berisikan hal-hal yang berkaitan dengan objek jaminan, dimana nasabah diberi wewenang untuk menjual objek jaminan yang diberikan oleh kreditor bilamana kreditor melakukan wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kredit/pembiayaan.

Surat kuasa menjual merupakan salah satu syarat yang ada dalam proses pencairan dana atau fasilitas kredit/pembiayaan di bank. Tujuan dari dibuatnya kuasa menjual ini adalah untuk mengamankan pihak kreditor yang apabila nasabah melakukan ingkar janji dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan atau kredit (gagal melunasi piutang/kredit) dapat menjual objek jaminan untuk menutupi piutang atau fasilitas kredit atau pembiayaan yang diterima oleh nasabah.

Sejauh ini, kuasa menjual juga tidak terlalu berpengaruh terhadap objek jaminan apabila nasabah melakukan ingkar janji, sebab dalam prosesnya baik dalam Hak tanggungan, Fidusia, Gadai maupun Hipotek untuk menjual objek jaminannya memerlukan mekanisme lain yang mutlak untuk dapat menjual objek jaminan, yaitu ada mekanisme peradilan penentuan wanprestasi atau tidaknya kemudian bila dinyatakan ada wanprestasi penjualannya pun tidak serta merta dapat dilakukan begitu saja, masih ada mekanisme yang harus dilalui yaitu melalui pelelangan di KPKNL.

Kuasa menjual juga berkaitan dengan objek jaminan yang memiliki hak kebendaan, apabila surat kuasa menjual diadakan terhadap objek jaminan yang bersifat bukan hak kebendaan akan menjadi masalah serius dalam implementasi dan eksekusinya. Hak sewa atas kios pasar tidak dapat dijual begitu saja, sebab kios yang dijadikan jaminan oleh penyewa bukan milik pribadi penyewa, sekalipun melalui putusan pengadilan, tidak bisa dijual.

Dasar tidak dapat jual dan rancunya surat kuasa menjual atas objek jaminan hak sewa atas kios pasar didasar pada pertanyaan mendasar yaitu:

- a. Apakah yang dijual hak sewanya? Apabila yang dijual adalah hak sewanya maka itu bukan dan tidak dapat dikatakan sebagai jual beli hak sewa, melainkan pengalihan hak sewa saja. Sehingga boleh atau tidaknya bergantung pada peraturan yang ada pada instansi yang memberikan sewa kios, yaitu pemerintah Kota Yogyakarta. Apabila dilarang maka pengalihan tidak dapat dilaksanakan dan surat kuasanya ada perbuatan yang *muspro*.

- b. Apakah yang dijual adalah fisik kiosnya? Hal ini jelas bertentang dengan sebab yang halal dan suatu hal tertentu dalam syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata, kios yang disewa bukan milik pribadi pedagang melainkan milik pemerintah Kota Yogyakarta maka yang berhak untuk menjualnya adalah pemerintah Kota Yogyakarta.

**BAB III**  
**ANALISIS TENTANG KEABSAHAN HAK SEWA ATAS KIOS**  
**PASAR YANG DIJADIKAN JAMINAN HUTANG ATAU**  
**PEMBIAYAAN**

**A. Hak Sewa Dapat Dijadikan Jaminan Agunan Pinjaman**

1. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Pasar di Pasar Beringharjo Yogyakarta

Perjanjian yang dibuat memiliki hubungan hukum yang akan melahirkan hak dan kewajiban kepada pihak-pihak yang membuatnya. Perjanjian sewa-menyewa kios pasar di Pasar Beringharjo Yogyakarta akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi pedagang sebagai penyewa dan pihak pengelola (pemerintah) sebagai pihak yang menyewakan. Satu pihak dengan pihak lainnya terikat hubungan timbal balik, dimana hak dari satu pihak merupakan suatu kewajiban bagi pihak lain, dan kewajiban satu pihak merupakan hak bagi pihak lain. Oleh karenanya, dalam pelaksanaannya membutuhkan itikad baik para pihak untuk saling memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan.

Sewa menyewa kios pasar di Pasar Beringharjo Yogyakarta menerapkan asas konsensual yaitu perjanjian adalah sah dan mengikat pada saat terpenuhinya unsur-unsur pokok dalam perjanjian dengan kata sepakat, seperti harga sewa, besaran dan luas kios sebagai objek sewa, dan hal lain yang telah ditetapkan sebagai syarat baku oleh Pemerintah Kota Yogyakarta. sebagaimana hasil penelitian Penulis dengan Mr. X Pengelola Pasar Beringharjo Yogyakarta yang menyatakan:

Ada tiga komponen yang dapat digunakan atau disewa pedagang di Pasar Beringharjo yang disediakan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta yaitu:

1. Kios (ada dinding dan pintu/tertutup).
2. Los (terbuka)
3. Plataran

Pedagang sebagai penyewa tidak diberikan hak milik, namun hak sewa atau hak guna saja, namun hak sewa atau hak guna atas kios, los dan plataran dapat diwariskan kepada anak-cucu penyewa. Pembayaran dapat dilakukan perbulan dan terdapat retribusi khusus. Pembayaran sewa dan retribusi dibedakan berdasarkan kelas pasarnya (kelas jenis dagangan), yaitu:

1. Kelas A untuk logam mulia.
2. Kelas B untuk fashion, tas dan lain-lain.
3. Kelas C untuk sayuran dan sejenisnya.<sup>118</sup>

Setiap orang atau badan hukum berhak untuk mendapatkan hak sewa baki kios, los maupun plataran yang tersedia sebagai fasilitas pasar di Pasar Beringharjo, tata cara dan syarat permohonan menjadi pedagang dapat dilakukan sebagai berikut:

- a. Calon pedagang mengajukan Surat Permohonan Menjadi Pedagang (SP-MP) dengan mengisi formulir yang tersedia, diajukan kepada Kepala Dinas Perindustrian dan Perdagangan. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pengajuan menjadi pedagang untuk memegang KBP adalah jenis dagangan, lokasi dan ukuran kios, zonasi, dan jam operasional dagang.
- b. SP-MP harus dilampiri dengan :
  - 1) Surat Pernyataan bermaterai cukup.

---

<sup>118</sup> Hasil Penelitian Penulis pada saat wawancara dengan Mr. X Pengelola Pasar Beringharjo Yogyakarta Dinas Perindustrian dan Perdagangan Yogyakarta pada tanggal 02 Oktober 2023.

- 2) Photokopi Kartu Tanda Penduduk yang sudah dilegalisir atau photokopi Kartu Tanda Penduduk dengan menunjukkan aslinya.
  - 3) Pas Photo terbaru berwarna dengan ukuran 3x4 sebanyak 4 lembar.
- c. Setelah SP-MP diterima oleh Dinas, Paling lama 12 hari kerja, Kepala Dinas menerbitkan Surat Pemberitahuan tentang persetujuan ataupun penolakan atas permohonan yang diajukan beserta alasan-alasannya.
- d. Apabila SP-MP disetujui, pemohon wajib membayar retribusi Penetapan Pedagang. Dinas terkait akan mengeluarkan KBP/KIP.

Kemudian, setelah semuanya selesai pihak Dinas terkait melalui Pengelola Pasar akan menerbitkan Kartu Bukti Pedagang dan dapat diambil oleh pedagang paling lama 12 hari kerja dengan menunjukkan tanda bukti penerimaan/persetujuan permohonan. Secara sederhana, alur pendaftaran hak sewa oleh pedagang kepada Dinas Perdagangan dan Perindustrian disimpulkan dalam skema berikut:



Sumber: Hasil Penelitian Penulis



Adanya perjanjian sewa-menyewa ini melahirkan hak dan kewajiban antara pedagang dan pihak pengelola pasar, yaitu:

a. Hak dan kewajiban pengelola pasar

- 1) Berhak menerima sewa dari pedagang.
- 2) Berhak dan berkewajiban menarik retribusi sebagai pendapatan daerah.
- 3) Wajib memberikan perlindungan, keamanan, ketertiban dan kebersihan bagi para penerima fasilitas pasar.

b. Hak dan kewajiban pedagang

Tabel 3. 2  
Hak dan Kewajiban  
Pedagang sebagai Penyewa Kios Pasar di Pasar Beringharjo

<b>Hak Pedagang sebagai Penyewa Kios Pasar</b>	<b>Kewajiban Pedagang sebagai Penyewa Kios Pasar</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Berhak mendapatkan sewa kios pasar melalui izin dan persetujuan pengelola pasar dan dinas Perindustrian dan Perdagangan.</li> <li>2) Berhak menempati kios dan menjual barang dagangan sesuai peruntukannya yang telah diajukan.</li> <li>3) Berhak atas kenyamanan, keamanan dan kebersihan untuk berdagang dilingkungan pasar.</li> <li>4) Berhak untuk memperpanjang atau memperbaharui hak sewa kios pasar berdasarkan ketentuan aturan yang berlaku di lingkungan Dinas Perindustrian dan Perdagangan.</li> <li>5) Berhak atas informasi yang benar berkaitan dengan sistem operasional pasar dan informasi penting lainnya mengenai hak</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Wajib mengajukan permohonan hak sewa kios pasar.</li> <li>2) Wajib memperpanjang atau memperbaharui KBP/KIP apabila akan melanjutkan hak sewa.</li> <li>3) Membayar biaya sewa kios pasar.</li> <li>4) Membayar retribusi maupun iuran lainnya yang berkaitan operasional pasar.</li> <li>5) Dilarang menelantarkan atau memangkrakan kios selama 2 bulan berturut.</li> <li>6) Wajib menjual barang dagangan sesuai dengan peruntukannya.</li> <li>7) Wajib menjaga kebersihan, ketertiban, keamanan dan kenyamanan di lingkungan pasar.</li> </ol>

dan kewajiban sebagai pedagang di Pasar Beringharjo.	8) Mengikuti aturan dalam semua peraturan dengan dinas terkait.
--	---

Sumber: Hasil Penelitian Penulis

Adapun larangan bagi pedagang yang menyewa kios pasar di Pasar Beringharjo Yogyakarta diatur dalam Pasal 17 ayat (1) Peraturan Daerah Yogyakarta Nomor 3 Tahun 2022 tentang Pasar Rakyat bahwa pedagang di larang:

- a. Menghentikan aktivitas jual beli pada kios, los ataupun lapak yang menjadi haknya selama 3 (tiga) berturut-turut dalam 1 (satu) tahun secara kumulatif.
- b. Memperjual-belikan barang atau jasa yang tidak sesuai dengan jenis dagangan sebagaimana tercantum dalam KIP dan KBP.
- c. Memperjual-belikan barang atau jasa yang dilarang ataupun bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan.
- d. Menyewakan kios, los ataupun lapak kepada pihak lain.
- e. Mengalihfungsikan kios, los ataupun lapak.
- f. Melakukan jual beli pada kios, lapak ataupun los yang bukan haknya.
- g. Meninggalkan barang dagangan pada lapak.

## 2. Pemberian Pembiayaan kepada Pedagang Pasar di Pasar Beringharjo dengan Jaminan Hak Sewa Kios Pasar

Pasar Beringharjo terletak di Yogyakarta dengan jumlah pedagang lebih dari 8.000 orang,<sup>119</sup> sebagai suatu penggerak ekonomi dengan konsep pasar tradisional, Pasar Beringharjo menjadi salah satu pusat roda ekonomi Yogyakarta yang menyediakan segala bentuk dagangan yang mangsa pasarnya tidak hanya bagi penduduk sekitar saja, juga wisatawan luar daerah dan luar negeri menjadikan Pasar Beringharjo sebagai salah satu pasar wisata yang seolah-olah wajib di kunjungi oleh para wisatawan, sehingga perputaran ekonominya begitu cepat.

Pada suatu keadaan tertentu para pedagang pastinya bermaksud untuk meningkatkan usahanya, namun memiliki modal yang terbatas. Sehingga para pedagang harus mengajukan pinjaman atau pembiayaan kepada lembaga pembiayaan baik bank maupun non bank. Salah satu lembaga pembiayaan yang sering memberikan fasilitas pembiayaan adalah *Baitul Mal wal-Tamwil* yang lebih dikenal dengan sebutan BMT. BMT yang menjadi lokasi penelitian adalah salah satu BMT yang ada di Yogyakarta dengan berbadan hukum koperasi.<sup>120</sup>

---

<sup>119</sup> Hasil Penelitian Penulis pada saat wawancara dengan Mr. X Pengelola Pasar Beringharjo Yogyakarta Dinas Perindustrian dan Perdagangan Yogyakarta pada tanggal 02 Oktober 2023.

<sup>120</sup> Salah satu BMT yang ada di Yogyakarta berbentuk Koperasi yang sering memberikan fasilitas pembiayaan sebagai lokasi atau tempat penelitian Penulis, namun Pihak BMT meminta untuk tidak disebutkan dalam penulisan hasil penelitian ini, maka untuk lembaganya saya menyebut BMT dan untuk Narasumbernya saya sebut dengan inisial Mr. MBT serta tidak berkenan melampirkan surat keterangan selesai penelitian di tesis ini.

Salah satu tugas BMT adalah menyalurkan dana yang dimilikinya kepada para nasabahnya. Adapun bentuk-bentuk penyaluran dana yang dilakukan oleh BMT adalah sebagai berikut:

- a. Pembiayaan modal usaha dan pinjaman (*qordh*)
- b. Pembiayaan jual beli barang
- c. Pembiayaan jasa-jasa

Untuk mendapatkan nasabah di Pasar Beringharjo sebagai anggota BMT yang notabeneanya adalah koperasi kemudian nasabah ini ditawarkan pinjaman berupa pembiayaan *qordh* atau pinjaman dengan biaya dan bagi hasil yang rendah dan dapat dicairkan melalui jaminan, oleh karena itu banyak pedagang yang tertarik dan menjadi nasabah di BMT. Sebagaimana yang dikatakan oleh Mr. BMT pada saat diwawancarai Penulis:

“BMT melakukan penawaran pembiayaan kepada pedagang dengan bagi hasil rendah dan dapat dilakukan dengan menjaminkan BPKB Motor, sertipikat, bahkan hak sewa kios pun bisa. Kebanyakan pedagang tertarik dan kemudian mendaftarkan keanggotaannya sehingga menjadi nasabah. Setelah menjadi nasabah, pedagang dapat menyimpan di BMT dan dapat mengajukan pembiayaan/pinjaman kepada BMT.”<sup>121</sup>

Prosedur pengajuan pembiayaan di BMT Yogyakarta pada umumnya sama dengan pengajuan pembiayaan lainnya, prosedur dan penilaiannya tidak jauh berbeda dengan lembaga pembiayaan lainnya. Adapun prosedur pengajuan pembiayaan atau pinjaman di BMT Yogyakarta dengan jaminan hak sewa kios pasar yaitu:

- a. Pengajuan permohonan

---

<sup>121</sup> Mr. BMT pada Saat Diwawancara oleh Penulis di Kantor BMT Yogyakarta pada Tanggal 12 Juni 2023.

Anggota atau nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan atau pinjaman mendatangi kantor BMT Yogyakarta di Cabang terdekat, kemudian mengisi formulir yang disediakan berdasarkan kebutuhan pengajuannya, setelah itu nasabah menyiapkan dan menyerahkan kepada petugas/*customer service* kelengkapan dokumen yang diperlukan, diantaranya adalah:

- 1) *Fotocopy* Kartu Tanda Penduduk yang masih berlaku (untuk yang telah menikah, *Fotocopy* suami istri dan *Fotocopy* surat nikah).
- 2) *Fotocopy* Kartu Keluarga.
- 3) *Fotocopy* KIP dan KBP.
- 4) *Fotocopy* surat keterangan Pemilik Hak Sewa Kios Pasar dari dinas terkait.
- 5) Dan dokumen pendukung lainnya.

b. Survei dan *Apraisal*

Survei dapat dilakukan setelah nasabah melakukan permohonan pengajuan pembiayaan atau pinjaman dan telah melengkapi dokumen yang diperlukan, selanjutnya pihak BMT Yogyakarta melakukan survei ke lokasi, kecocokan dokumen persyaratan pengajuan dan berkaitan dengan kios adalah memastikan jenis usaha, luas kios dan pendapatan kios. Hal ini dilakukan oleh BMT Yogyakarta untuk menilai layak atau tidaknya nasabah diberikan pembiayaan atau pinjaman dan menilai besaran pembiayaan yang akan diberikan oleh BMT Yogyakarta dengan bersandar pada prinsip 5C, yaitu:

### 1) *Character*

*Character* adalah watak atau sifat seseorang yang akan diberikan pembiayaan atau pinjaman harus benar-benar dapat dipercaya. Analisis ini dilakukan oleh BMT Yogyakarta dengan cara mewawancarai tetangga, keluarga, rekan usaha, supplier maupun kepada pihak-pihak pengelola pasar untuk memastikan bahwa nasabah yang akan menerima pembiayaan atau pinjaman adalah benar-benar orang yang terpercaya akan dapat mengembalikan pinjamannya.

### 2) *Capital*

*Capital* merupakan kondisi usaha yang dimiliki berkaitan dengan modalnya dan besaran pendapatan yang dimiliki oleh nasabah yang akan diberikan pembiayaan atau pinjaman.

### 3) *Condition*

Kondisi ini perlu dipertimbangkan untuk menganalisis layak atau tidaknya nasabah yang akan menerima pembiayaan atau jaminan dari BMT Yogyakarta dengan cara melihat laporan pembukuan transaksi, kondisi rumah nasabah, kondisi usaha nasabah dan lainnya.

### 4) *Capacity*

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar pinjaman atau pembiayaan (angsuran) yang dikaitkan dengan kemampuan mengelola usaha (pendapatan dan keuntungan). Hal ini dapat dilihat melalui pembukuan yang dilakukan oleh nasabah atas usahanya.

### 5) *Collateral*

*Collateral* adalah jaminan yang akan diberikan oleh nasabah yang diharuskan melebihi dari nilai yang diajukan oleh nasabah,

#### c. Rapat internal BMT

Rapat ini dilakukan oleh internal BMT Yogyakarta untuk membahas hasil survei dan appraisal untuk dianalisis pengajuan pembiayaan nasabah berkaitan dengan layak atau tidaknya dan besaran pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah. Rapat ini dapat berbentuk penerimaan ataupun penolakan yang akan disampaikan kepada nasabah yang akan menerima pembiayaan atau pinjaman.

#### d. Proses dan Penandatanganan akad atau perjanjian lainnya

Hasil persetujuan pada rapat internal BMT Yogyakarta disampaikan kepada nasabah. Kemudian pihak BMT Yogyakarta melakukan proses lanjutan berupa penandatanganan akad pembiayaan, jaminan dan lainnya dengan menahan KIP dan KBP yang dimiliki oleh nasabah atas hak sewa kios pasar.

#### e. Realisasi

Penandatanganan akad dan jaminan selesai, maka pencairan dana pinjaman atau pembiayaan dapat direalisasikan. Dana pembiayaan ini dapat berupa *cash* maupun di transfer ke Rekening Nasabah yang kemudian nasabah menandatangani tanda bukti penerimaan dana sebagai bukti bahwa nasabah telah menerima dana pembiayaan dari BMT Yogyakarta

Adapun dasar pertimbangan BMT Yogyakarta menerima jaminan berupa hak sewa kios pasar dari nasabah di antaranya adalah sebagai berikut:

a. Kios bernilai ekonomis tinggi

Kios yang disewa oleh para pedagang memiliki nilai sewa yang fantastis, tidak kalah nilai besarnya dengan hak milik baik benda bergerak maupun tidak bergerak pada umumnya, bahkan menurut Mr. BMT dapat disetarakan dengan sertipikat hak milik.<sup>122</sup> Kios pasar di Pasa Beringharjo juga menjadi incaran para pedagang, apabila ada kios kosong pedagang harus menunggu dengan daftar tunggu yang tertulis di dinas pasar, praktik yang sering terjadi adalah secara terang-terangan jual beli kios pasar dilakukan secara di bawah tangan antar pedagang dengan harga ganti kios yang sangat tinggi hingga ratusan juta bahkan mencapai milyaran.

b. Kios dapat diwariskan secara turun temurun

Para pedagang yang telah mendapatkan hak sewanya dapat memperpanjang kembali setelah 3 tahun, sampai dengan waktu yang tidak dapat ditentukan dengan mekanisme perpanjangan KIP dan KBP pertiga tahun, apabila penyewa meninggal, hak sewanya dapat diturunkan atau diwariskan kepada anak, saudara maupun kerabat penyewa.<sup>123</sup> Penyewa dapat berdagang setiap hari dengan intens tanpa ada rasa khawatir adanya gangguan dari pihak manapun.

---

<sup>122</sup> Mr. BMT pada Saat Diwawancara oleh Penulis di Kantor BMT Yogyakarta pada Tanggal 12 Juni 2023

<sup>123</sup> Hasil Penelitian Penulis pada saat wawancara dengan Mr. X Pengelola Pasar Beringharjo Yogyakarta Dinas Perindustrian dan Perdagangan Yogyakarta pada tanggal 02 Oktober 2023.



c. Lokasi kios yang strategis

Pasar Beringharjo Yogyakarta merupakan pasar tradisional yang berada pada pasar kelas 1 di Yogyakarta dengan berbagai jenis dagangan dan tersentralisasi di tengah kota. Perputaran roda perdagangan baik itu jual beli maupun kegiatan ekonomi sangat pesat dikarenakan Pasar Beringharjo adalah sebagai pasar pusat perbelanjaan di daerah tujuan wisata yang sangat terkenal di Jogjakarta.

Tiga pertimbangan di atas menjadikan hak sewa kios pasar sebagai objek jaminan yang menarik perhatian BMT Yogyakarta dan patut untuk dipertimbangkan. Pelaksanaan akad pembiayaan dan jaminan tentunya memiliki hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban bagi nasabah (pedagang) sebagai debitor dan BMT Yogyakarta sebagai kreditor. Adapun hak kewajiban nasabah adalah sebagai berikut:

Hak nasabah di antaranya adalah :

- 1) Mendapatkan fasilitas pembiayaan.
- 2) Memperoleh informasi atas perhitungan pencairan dan bagi hasil (bunga) dari fasilitas pembiayaan.
- 3) Mendapatkan informasi mengenai keamanan jaminan dan juga beberapa informasi mengenai apabila terjadi wan prestasi / cidera janji.

Kewajiban nasabah di antaranya adalah :

- 1) Memberikan informasi dan atau keterangan yang sebenar benarnya baik mengenai data maupun syarat syarat yang dibutuhkan oleh kreditor.
- 2) Memberikan informasi dan data terkait jaminan yang diberikan dan wajib memastikan bahwa jaminan adalah benar-benar milik nasabah.
- 3) Melunasi pembiayaan baik dengan cara tempo maupun angsuran serta bagi hasil (bunga) sebagaimana yang tertuang dalam akta pembiayaan.

4) Menjaga dan menjadi nasabah atau kreditur yang baik.<sup>124</sup>

Adapun Hak-hak yang dimiliki BMT Yogyakarta sebagai kreditur adalah sebagai berikut:<sup>125</sup>

- 1) Memperoleh pengembalian fasilitas pembiayaan yang telah diberikan kepada nasabah baik dengan cara tempo maupun angsuran berikut dengan bagi hasil (bunga) berdasarkan kesepakatan dalam akta pembiayaan.
- 2) Berhak atas jaminan baik mengalihkan maupun menyita bilamana terjadi ingkar janji.
- 3) Berhak atas informasi yang benar atas dokumen yang diberikan oleh nasabah sebagai syarat pengajuan fasilitas pembiayaan.
- 4) Berhak menahan KIP dan KBP.

Kewajiban-kewajiban yang dimiliki BMT Yogyakarta sebagai kreditur adalah sebagai berikut:<sup>126</sup>

- 1) Wajib mencair dana pembiayaan yang telah disetujui atas permohonan nasabah.
- 2) Wajib menjamin keamanan dan kerahasiaan data para pihak.
- 3) Wajib mengamankan objek jaminan yang diberikan oleh nasabah.
- 4) Mengembalikan dana apabila terjadi selisih atas pembayaran dari nasabah.

---

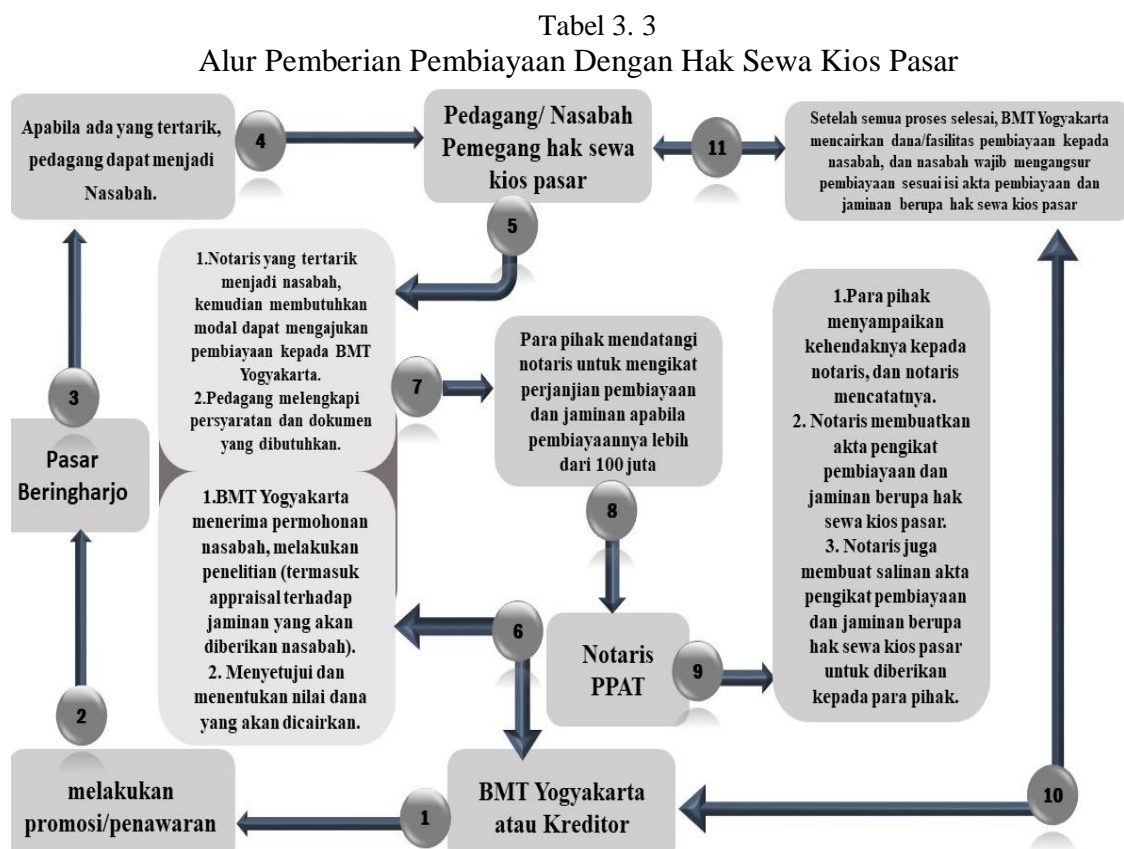
<sup>124</sup> Mr. BMT pada Saat Diwawancara oleh Penulis di Kantor BMT Yogyakarta pada Tanggal 12 Juni 2023.

<sup>125</sup> Mr. BMT pada Saat Diwawancara oleh Penulis di Kantor BMT Yogyakarta pada Tanggal 12 Juni 2023.

<sup>126</sup> Mr. BMT pada Saat Diwawancara oleh Penulis di Kantor BMT Yogyakarta pada Tanggal 12 Juni 2023.

5) Mengembalikan KIP DAN KBP ketika pinjaman lunas.

Untuk memudahkan dalam mencermati alur pemberian pembiayaan dengan hak sewa kios pasar, Penulis paparkan dalam bentuk tabel sebagai berikut:



Sumber: Hasil Penelitian Penulis

3. Analisis atas Hak sewa kios pasar yang dijadikan jaminan

Hak sewa bukan hak kebendaan dapat diasumsikan sama dengan HAKI, Merek, Hak Cipta dan lainnya yang dapat dijadikan jaminan dalam jaminan fidusia, namun perspektifnya berbeda, yaitu bahwa HAKI, Merek, Hak Cipta dan lainnya dijadikan jaminan dalam fidusia oleh pemegang haknya yaitu orang yang namanya tertera dalam sertifikat haknya, pemegang

hak langsung *direct* langsung dengan lembaga pembiayaan. Sedangkan hak sewa berbeda, yaitu yang menjaminkan hak sewa adalah orang yang hanya memegang hak sewa bukan pemegang hak milik langsung. Jadi hubungannya adalah lembaga pembiayaan, pedagang dan Dinas Perindustrian dan Perdagangan.

Hak sewa atas kios pasar secara teori dalam hukum jaminan memang tidak ada dan tidak termasuk dalam bagian hukum kebendaan yang lazimnya menjadi objek pembahasan dalam hukum jaminan. Secara pengaturan dan kelembagaannya juga tidak ada aturan yang mengaturnya sehingga patut dipertanyakan mengenai kepastian hukumnya dalam akad pembiayaan dengan menggunakan hak sewa atas kios pasar sebagai objek jaminan.

Hak sewa merupakan hak perorangan yang berbeda dengan jaminan hak kebendaan, sekalipun keduanya sama-sama dalam lingkup lapangan hukum perdata. Jaminan kebendaan yang lazim menjadi objek pembahasan dalam hukum jaminan dan telah ada pengaturan dan kelembagaannya di Indonesia yaitu Hipotek, Gadai, Fidusia dan Hak Tanggungan. Keempat aturan dan kelembagaan tersebut berkaitan dengan hak milik terhadap hukum benda baik bergerak maupun tidak. Dengan adanya aturan dan lembaga yang mengaturnya membuat para pihak yang mengadakan perjanjian pembiayaan dan jaminan memperoleh kepastian hukum sehingga kepentingan-kepentingan yang dimiliki oleh para pihak dapat dilindungi mulai dari pengajuan sampai pada tahan eksekusi bilamana terjadi sengketa.<sup>127</sup>

---

<sup>127</sup> *Op. Cit.* Rachmadi Usman. 2016.... hlm 104.

Untuk itu, perlu dibahas apakah hak sewa atas kios pasar dapat dijadikan jaminan dalam memperoleh fasilitas pembiayaan di BMT Yogyakarta sehingga para pihak (kreditor dan nasabah/pedagang) sama-sama mendapat kepastian hukum dan perlindungan hukum. Maka perlu dibahas dari perspektif:

a. Pengaturan dalam hukum jaminan terhadap kepemilikan hak atas kios

Jaminan berupa hak sewa atas kios pasar tidak ada dalam hukum jaminan, praktik jaminan atas akad pembiayaan menggunakan hak sewa atas kios pasar sebagai objek jaminan merupakan suatu fenomena baru dalam lapangan hukum perdata khususnya dalam hukum jaminan, bahkan dapat dikategorikan sebagai temuan hukum baru berdasarkan fenomena dan perkembangan kebutuhan serta perkembangan ilmu pengetahuan yang ada di masyarakat.

Para pedagang dan pihak BMT Yogyakarta memanfaatkan celah tidak diaturnya ataupun tidak dikenal dalam lapangan hukum jaminan untuk mempraktikkan pemberian fasilitas pembiayaan dengan jaminan hak sewa kios pasar yang dimiliki oleh pedagang. Bank BMT Yogyakarta berasumsi bahwa segala sesuatu pada asalnya adalah boleh sampai ada aturan yang melarangnya (asas legalitas).<sup>128</sup> Konsepsi asumsi ini diartikan bahwa sesuatu yang tidak diatur juga tidak berarti di larang. Oleh sebab

---

<sup>128</sup> Mr. BMT pada Saat Diwawancara oleh Penulis di Kantor BMT Yogyakarta pada Tanggal 12 Juni 2023.

itulah BMT Yogyakarta berani mengadakan akad jaminan dengan hak sewa kios pasar.

Berkaitan dengan kios pasar yang ada di Pasar Beringharjo pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Daerah Yogyakarta Nomor 3 Tahun 2022 tentang Pasar Rakyat bahwa menjamin kios pasar oleh pedagang untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan maupun kredit tidak ada larangannya, bahwa yang dilarang adalah mengalihkan sewa (Pasal 17 ayat (1) huruf d Peraturan Daerah Yogyakarta Nomor 3 Tahun 2022 tentang Pasar Rakyat), jadi sepanjang para pedagang sebagai nasabah yang menerima fasilitas pembiayaan lancar membayar angsuran yang meminimalisir kemungkinan terjadinya pengalihan adalah tidak jadi masalah, dan sah-sah saja.

Analisis selanjutnya adalah berkaitan dengan hak sewa terhadap penguasaan kepemilikan hak. Sebagaimana dijelaskan pada pembahasan sebelumnya bahwa kios pasar yang dijadikan jaminan oleh pedagang bukan milik asli pedagang, pasar dan semua fasilitas yang tersedia merupakan milik Kesultanan Yogyakarta. pedagang untuk mendapatkan hak sewa (menguasai) kios pasar dilakukan cara mengajukan permohonan melalui Pemerintah Kota Yogyakarta melalui Dinas Perindustrian dan Perdagangan untuk mendapatkan izin.

Pedagang yang telah mendapatkan izin dapat dikatakan sebagai orang yang berkuasa atas hak sewa yang seakan-akan bertindak sebagai

pemilik dari benda tidak bergerak yang dimilikinya melalui hak sewa, kios pasar berada dalam kekuasaannya.

Pemahaman tentang “milik” terhadap penguasaan terhadap suatu benda dikenal dengan istilah *bezit* yang diatur dalam Pasal 259 KUHPerdara yaitu *bezit* ialah keadaan seseorang yang memegang atau menikmati suatu benda dimana benda tersebut ada dalam penguasaannya baik sendiri maupun dengan perantara orang lain seolah hal itu adalah kepunyaannya sendiri. Definisi *bezit* ini mensyaratkan kekuasaan atas benda dan unsur kemauan untuk memilikinya. Kemudian Tan Kamello memberikan pemahaman bahwa dalam masyarakat bisnis mengartikan “milik/*bezit*” diartikan sebagai:

- a. Debitor atau nasabah harus menguasai benda yang dijadikan jaminan dan juga menguasainya secara fisik.
- b. Debitor atau nasabah dapat menguasai benda yang dijadikan objek jaminan secara fisik sekalipun secara yuridis belum atau bukan miliknya.<sup>129</sup>

Berkaitan dengan kepemilikan/*bezitter* kios pasar dan hukum jaminan, nasabah merupakan pemilik atas kios pasar berdasarkan hak sewa yang diperoleh dari Dinas Pasar (sub koordinasi Dinas Perindustrian dan Perdagangan) yang dikuasainya secara fisik kemudian karena kebutuhan tertentu diajukan sebagai jaminan untuk memperoleh fasilitas pembiayaan dari BMT Yogyakarta, sebab dalam kenyataannya, kios pasar dapat dikuasai oleh pedagang sebagai nasabah dalam kurun waktu yang lama

---

<sup>129</sup> Tan H, Kamello. 2004. *Hukum Jaminan Fidusia: Suatu Kebutuhan yang Didambakan*. PT. Alumni. Bandung. hlm 335.

dan dapat diwariskan kepada anak cucuk pedagang bahkan dapat dialihkan kepada orang lain.

Adapun proses pengalihan hak sewa kios pasar melalui proses yang dapat dikatakan panjang, harus ada permohonan dari pedagang lama dan membutuhkan berita acara pengalihan dan pelimpahan dari pemilik lama kepada calon pemilik baru dan dalam kepemilikan hak sewa kios ini haru diperpanjang setiap 3 (tiga) tahun sekali. Hal inilah yang dapat dikategorikan bahwa seakan-akan pedagang merupakan benar-benar pemilik kios, sekalipun pedagang harus membayar retribusi dan memperpanjangnya.

Dilihat dari perspektif proses perolehan hak sewa dan hak yang dikuasai oleh pedagang untuk dijadikan jaminan terhadap izin dan sewa yang diperoleh untuk menguasai kios pasar dapat dikatakan bahwa telah memenuhi kategori dalam hukum jaminan yaitu hak sewa yang dijaminakan masih berada ditangan (penguasaan) pemegang hak. Selain itu, hak sewa kios pasar ini tidak dapat diikat dengan lembaga jaminan fidusia, hak tanggungan, gadai maupun hipotek.

Jaminan berupa hak sewa kios pasar tidak dapat diikat dengan proses-proses lembaga jaminan yang telah ada di Indonesia dan telah ada aturan pelaksanaannya. Oleh karena itu, jaminan berupa hak sewa kios pasar ini yang merupakan turunan dari perjanjian/akad pembiayaan dapat diikat dengan perjanjian atau akad jaminan atas pemberian jaminan oleh pihak BMT Yogyakarta dengan mana pihak BMT dapat menahan KIP dan



KBP yang merupakan bukti kepemilikan atas hak sewa kios pasar yang dimiliki oleh nasabah.

Adanya pengikatan dengan perjanjian baik dibawah tangan maupun berupa akta autentik dapat memberikan kepastian hukum kepada para pihak (kreditor dan nasabah) yang akan memperkuat hak dan kewajibannya serta kepentingan-kepentingan hukumnya dapat terlindungi yang apabila dikemudian hari terjadi perselisihan. Sebagaimana yang disampaikan oleh Notaris dan PPAT Rio Kustianto, S.H., M.Hum yang pernah membuat perjanjian pengikat jaminan berupa hak sewa kios pasar, yaitu:

Menurut notaris meskipun dalam hal ini belum ada lembaga jaminan yang mengatur mengenai hak sewa kios pasar dianggap suatu hal yang lazim dilakukan, dikarenakan nilai ekonomis dari hak sewa tersebut. Para pihak yang terikat perjanjian juga menganggap saling menguntungkan dikarenakan antara satu dengan yang lain saling berkaitan baik manfaat maupun peran dalam perputaran perekonomian. Meskipun belum ada lembaga jaminan yang mengatur secara khusus namun hal itu dianggap bisa dilakukan karena adanya asas kebebasan berkontrak dan sudah sesuai dengan pasal 1320 KUHPdata.<sup>130</sup>

b. Berdasarkan Hukum perjanjian

Pembahasan sebelumnya telah mengupas kebolehan hak sewa kios pasar dijadikan jaminan di lembaga pembiayaan berdasarkan konsep dan teori hukum jaminan berkaitan dengan kepemilikan hak. Jaminan berupa kios pasar dapat diikat dengan perjanjian jaminan yang merupakan turunan dari perjanjian pembiayaan sebagai perjanjian pokoknya. Oleh karena itu,

---

<sup>130</sup> Rio Kustianto, S.H., M.Hum Notaris dan PPAT di Sleman pada saat diwawancara Penulis Pada Tanggal 9 November 2023.

perlu dikupas perjanjian jaminan berupa hak sewa kios pasar dari hukum perjanjian atau akad dan hubungan antara para pihak yang membuat perjanjian jaminan dengan objek yang dijadikan jaminan (kaitannya dengan asas *nemo plus iuris*).

Setiap perjanjian dibuat berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak yang dimiliki oleh setiap orang maupun badan hukum sebagai subjek dalam hukum perjanjian, termasuk dalam melakukan perjanjian jaminan berupa hak sewa kios pasar merupakan wujud dari adanya asas kebebasan berkontrak.<sup>131</sup> Berkaitan dengan perjanjian maka perjanjian pengikatan jaminan hak sewa kios pasar akan dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu cakap, sepakat, suatu hal tertentu dan sebab yang halal.

Adapun analisis Penulis berdasarkan hasil penelitian terkait dengan perjanjian pengikat jaminan hak sewa kios pasar berdasarkan syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

1) Cakap

Cakap yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara adalah kecakapan seseorang untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu yang dapat mempertanggungjawabkan akibat hukumnya, konsep cakap ini tunduk pada ketentuan-ketentuan yang ada dalam Pasal 330

---

<sup>131</sup> Cecep Tedi Siswanto, S.H., M.H Notaris dan PPAT di Sleman pada saat diwawancara Penulis Pada Tanggal 2 Oktober 2023.

KUHPerdata usia dewasa adalah 21 tahun dan/atau telah menikah dan ketentuan lain dari perundang-undangan.

Pedagang sebagai nasabah dan BMT Yogyakarta sebagai kreditor adalah para pihak yang membuat perjanjian pengikat jaminan hak sewa kios pasar yang dan sebagai subjek hukum yang cakap dalam hukum perjanjian, mengingat pedagang sebagai nasabah adalah orang yang telah mengajukan permohonan penggunaan kios di Pasar Beringharjo harus melampirkan Kartu Tanda Penduduk yang juga dilampirkan dalam pengajuan permohonan pencairan fasilitas pembiayaan. Sedangkan pihak kreditor yaitu BMT Yogyakarta merupakan lembaga pembiayaan berbadan hukum berbentuk koperasi juga cakap dalam membuat perjanjian sebagai subjek hukum dalam hukum perjanjian.

## 2) Sepakat

Sepakat merupakan bentuk dari kehendak para pihak untuk mengikatkan diri satu sama lain, dalam hal ini para pihak yang sama cakap melakukan perbuatan hukum sepakat untuk mengadakan perjanjian pengikat jaminan berupa hak sewa kios pasar sebagai perjanjian tambahan/turunan dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian pembiayaan.

Pedagang sebagai nasabah dan BMT Yogyakarta sebagai kreditor saling mengikat diri dengan bersepakat untuk mengadakan perjanjian pembiayaan, BMT Yogyakarta membutuhkan jaminan untuk melaksanakan perjanjian pembiayaan yaitu untuk mencairkan

dana/fasilitas pembiayaan kepada nasabah. Sedangkan nasabah sepakat untuk memberikan jaminan berupa hak sewa kios pasar sebagai hak perorangan yang merupakan harta satu-satunya yang berharga dan bernilai ekonomis untuk memperoleh kepercayaan dari BMT Yogyakarta dalam proses pencairan dana/fasilitas pembiayaan.

### 3) Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu ini mensyaratkan adanya suatu hal yang diperjanjikan, maka dapat juga dikatakan bahwa suatu hal tertentu ini adalah objek perjanjian. Objek perjanjian diatur dalam Pasal 1333 KUHPerdara yaitu suatu perjanjian harus memiliki pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang setidaknya dapat ditentukan jenisnya. Pasal tersebut menunjukkan bahwa objek perjanjian dapat berupa suatu benda yang dapat ditentukan baik bentuk dan jenisnya dan dapat juga berbentuk suatu prestasi (melakukan atau tidak melakukan sesuatu).<sup>132</sup>

Apabila berkaitan dengan kebendaan maka harus ditentukan dan dapat dipastikan bentuk dan jenisnya serta kepemilikan yang sah terhadap benda yang diperjanjikan.<sup>133</sup> Perjanjian pengikat jaminan berupa hak sewa kios pasar yang diberikan nasabah kepada BMT Yogyakarta sebagai kreditor berkaitan dengan hak yang menjadi objek perjanjian pengikat jaminan yaitu hak sewa atas kios pasar yang

---

<sup>132</sup> Cecep Tedi Siswanto, S.H., M.H Notaris dan PPAT di Sleman pada saat diwawancara Penulis Pada Tanggal 2 Oktober 2023.

<sup>133</sup> Cecep Tedi Siswanto, S.H., M.H Notaris dan PPAT di Sleman pada saat diwawancara Penulis Pada Tanggal 2 Oktober 2023.

lazimnya tidak terdapat dalam hukum jaminan dan tidak ada pengaturannya serta kelembagaannya.

Objek yang diperjanjikan dalam perjanjian pengikat jaminan berupa kios pasar adalah hak sewa atas kios pasar bukan kios pasar yang notabene adalah milik Kesultanan Yogyakarta yang dikelola oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan. Apabila yang dijadikan objek adalah kios, maka perjanjian tersebut tidak sah karena objeknya adalah benda yang bukan milik pedagang pasar sebagai nasabah.

Sehubungan dengan itu, objek jaminannya berupa hak sewa kios pasar yang dimiliki pedagang maka objek perjanjiannya adalah milik sah pedagang yang diperoleh dengan tata cara yang sesuai peraturan Pemerintah Daerah Yogyakarta dan merupakan aset berharga dengan nilai ekonomi yang sangat tinggi dan patut dijadikan jaminan mengingat hak sewa yang dimiliki pedagang dapat dimiliki dan pertahankan sekalipun harus diperpanjang pertiga tahun.

Adapun syarat dari BMT Yogyakarta yang dapat dijadikan jaminan untuk memperoleh fasilitas pembiayaan adalah sebagai berikut:

a) Dapat dieksekusi apabila terjadi wanprestasi

Secara kepemilikan hak sewa kios pasar adalah milik pedagang, sedangkan kios pasarnya adalah milik Kesultanan Yogyakarta, sehingga yang dapat dieksekusi adalah hak sewa yang dimiliki oleh pedagang bukan kiosnya. Artinya hak sewa dapat dieksekusi oleh

BMP Yogyakarta apabila pedagang sebagai nasabah melakukan wanprestasi.

b) Dapat dialihkan

Apabila pedagang sebagai nasabah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian pembiayaan, jaminan yang diberikan harus dapat dijual atau dialihkan untuk menutupi pembiayaan yang telah diberikan oleh pedagang. Cara mengeksekusi adalah mengalihkan hak sewa kepada orang lain.

c) Diikat dengan lembaga jaminan melalui perjanjian pengikat jaminan

Lembaga jaminan yang dapat mengikat jaminan berupa hak sewa kios pasar memang belum ada, maka hanya diikat melalui akta perjanjian pengikat jaminan yang dirasa sudah dapat memberikan kepastian bagi para pihak dan kepentingannya dapat terlindungi dengan adanya akta perjanjian pengikat jaminan tersebut.

4) Sebab yang halal

Sebab yang halal diatur dalam Pasal 1335-1337 KUHPerdara yang pada intinya menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak memiliki kekuatan apa-apa yang dibuat berdasarkan sebab palsu, sebab yang terlarang maupun dibuat tanpa sebab yang jelas. Maksud dari pasal-pasal tersebut adalah isi perjanjian dibuat tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, norma, etika dan susila.

Hak sewa kios pasar dijadikan jaminan atas perjanjian pembiayaan tidak diatur dan tidak ada lembaga pelaksananya serta

bukan bagian dari hak kebendaan yang dipakai dalam hukum jaminan, hanya saja lazim digunakan dan dipraktikkan ditengah-tengah masyarakat. Kelaziman ini didasarkan pada manfaat ekonomis yang bisa diharapkan menopang perekonomian masyarakat, khususnya pedagang pasar sebagai sektor utama.

Sebab berikutnya adalah aturan yang mengatur tidak ada berikut dengan lembaganya, dasar segala sesuatu adalah boleh sepanjang ada aturan yang tidak memperbolehkannya (asas legalitas). Artinya, perjanjian pengikat jual beli memang tidak diatur namun juga tidak dilarang. Salah satu aturan yang penulis temukan dalam lapangan adalah berkaitan dengan pengelolaan pasar di Pasar Beringharjo yang harus mengikuti Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 3 tahun 2022 tentang Pasar Rakyat.

Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 3 tahun 2022 tentang Pasar Rakyat tidak melarang pedagang yang memiliki hak sewa untuk menjaminkan hak sewanya, adapun yang dilarang adalah mengalihkan hak sewa kepada orang lain sebagaimana tertera dalam Pasal 17 ayat (1) huruf d Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 3 tahun 2022 tentang Pasar Rakyat. Celah ini yang kemudian menjadi untuk melakukan perjanjian pengikat jaminan hak sewa kios pasar, sebab Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 3 tahun 2022 tentang Pasar Rakyat tidak secara spesifik menyebutkan larangan untuk menjaminkan

hak sewa kios pasar sekalipun memiliki kemungkinan dialihkan bilamana terjadi cidera janji.

Perjanjian pengikat jaminan antara pedagang sebagai nasabah dan BMT Yogyakarta sebagai kreditor telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerduta dan dapat disimpulkan bahwa perjanjian tersebut sah dan mengikat kepada para pihak yang membuatnya seperti undang-undang (Pasal 1338 KUHPerduta).

Dana atau fasilitas pembiayaan dalam perjanjian pembiayaan harus dimuat dalam sebuah akta notaris berikut dengan perjanjian pengikat jaminannya, sekalipun kurang dari Rp. 100.000.000.00.<sup>134</sup> tentunya pihak BMT Yogyakarta dan Pedagang sebagai nasabah membutuhkan notaris untuk membuat akta pengikatan pembiayaan dan akta pengikatan jaminan berupa hak sewa kios pasar. Praktik yang terjadi adalah pihak BMT akan menghubungi dan menunjuk Notaris PPAT yang dikenal atau sebagai rekan untuk dibuatkan akta terkait pembiayaan dan jaminan. Kemudian pihak BMT Yogyakarta memberikan informasi terkait jenis pembiayaannya, para pihaknya, jumlah pembiayaan yang akan dicairkan dan jaminan yang akan diberikan oleh nasabah.<sup>135</sup>

---

<sup>134</sup> Mr. BMT pada Saat Diwawancara oleh Penulis di Kantor BMT Yogyakarta pada Tanggal 12 Juni 2023.

<sup>135</sup> Rio Kustianto, S.H., M.Hum Notaris dan PPAT di Sleman pada saat diwawancara Penulis Pada Tanggal 9 November 2023.



Adapun dokumen dan proses yang perlu disiapkan oleh BMT Yogyakarta untuk dibawa ke Notaris dan PPAT yang ditunjuk adalah sebagai berikut:

- 1) Mengumpulkan dokumen utama nasabah yaitu:
  - a) Kartu Tanda Penduduk.
  - b) Surat Nikah.
  - c) Kartu Keluarga.
  - d) Kartu Identitas Pedagang.
  - e) Kartu Bukti Pedagang.
  - f) Surat Persetujuan atau Keterangan dari Pihak pengelola pasar.
- 2) Menyiapkan dan mengumpulkan dokumen pendukung, yaitu:
  - a) Surat SPPT.
  - b) Bukti Pajak Bumi dan Bangunan.
  - c) Rekening Listrik.
  - d) NPWP dan lainnya.
- 3) Setelah kemudian lengkap, maka dilakukan appraisal jaminan yang diberikan nasabah dan penelitian lain untuk menentukan jumlah yang akan dicairkan, kekuatan nasabah dalam mengansur pembayaran pembiayaan. Kemudian hasil analisis tersebut dijadikan bahan untuk pembuatan akta di Notaris yang dituankan dalam bentuk surat appraisal.<sup>136</sup>

---

<sup>136</sup> Mr. BMT pada Saat Diwawancara oleh Penulis di Kantor BMT Yogyakarta pada Tanggal 12 Juni 2023.

Proses pembuatan akta pembiayaan dan akta pengikatan jaminan berupa hak sewa kios pasar tidak jauh berbeda dengan proses pembuatan akta pembiayaan atau kredit dan jaminan pada umumnya, yaitu:<sup>137</sup>

- 1) Setelah menghubungi rekanan atau Notaris yang dikenal oleh pihak BMT Yogyakarta, maka BMT Yogyakarta sebagai Kreditor dan Nasabah yang merupakan pedagang di Pasar Beringharjo sebagai Debitor datang dan menghadap Notaris dan PPAT di Kantor Notaris yang telah ditunjuk oleh BMT Yogyakarta. Dilanjutkan dengan percakapan awal antara kedua pihak dengan notaris tentang akta yang akan dibuat, yaitu akta pengikatan pembiayaan dan akta pengikatan jaminan.
- 2) Tahap pertama di atas arus menghadirkan saksi (instrumenter) untuk membantu kelengkapan dokumen yang harus dilengkapi oleh pihak BMT Yogyakarta dan Nasabah sebagai syarat pembuatan akta, yaitu:<sup>138</sup>
  - a) Syarat untuk Nasabah sebagai berikut:
    - Kartu Tanda Penduduk.
    - Kartu Keluarga.
    - NPWP.
    - SPPT-PBB.
    - Surat keterangan usaha.
    - Surat Nikah (apabila telah menikah).
    - Surat kematian dari catatan sipil apabila salah satu telah meninggal.
    - Bukti Kepemilikan Jaminan (KIP, KBP dan Surat Keterangan dari pengelola pasar).
  - b) Syarat untuk BMT Yogyakarta sebagai berikut:
    - Surat Keterangan Appraisal.
    - Surat Keterangan Persetujuan Pencairan Pembiayaan.

---

<sup>137</sup> Rio Kustianto, S.H., M.Hum Notaris dan PPAT di Sleman pada saat diwawancara Penulis Pada Tanggal 9 November 2023.

<sup>138</sup> Cecep Tedi Siswanto, S.H., M.H Notaris dan PPAT di Sleman pada saat diwawancara Penulis Pada Tanggal 2 Oktober 2023.

- Surat Keterangan Resmi Permohonan Pembuatan Akta Pengikatan Pembiayaan dan Akta Pengikatan Jaminan.
  - Surat Penunjukan Pihak yang Hadir Menghadap dan Menandatangani Akta dari Pihak BMT Yogyakarta
- 3) Kemudian, Notaris tidak boleh pasif harus menggali kehendak para pihak untuk membuat akta pembiayaan dan jaminan. Pada tahap ini juga notaris harus memberikan penyuluhan hukum atau penjelasan kepada BMT Yogyakarta dan Nasabah terkait kehendak kehendaknya untuk diikat dalam akta, proses pembuatan dan akibat hukumnya.
  - 4) Setelah pihak BMT Yogyakarta dan Nasabah mengemukakan kehendaknya yang disesuaikan dengan dokumen yang diberikan terkait pembiayaan dan jaminan, maka notaris kemudian membuat redaksi akta dari atas kehendak BMT Yogyakarta dan Nasabah berupa pasal-pasal yang akan dimasukkan ke dalam minuta akta.
  - 5) Redaksi per pasal yang dirumuskan oleh notaris, kemudian notaris meminta pegawainya untuk mengetiknya ke dalam minuta akta dan kemudian dicetak.
  - 6) Setelah dicetak, notaris membacakan isi minuta akta kepada pihak APA dan PSA (mencocokkan yang dibacakan tersebut apakah sudah sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh pihak BMT Yogyakarta dan Nasabah), dan pembacaan minuta akta tersebut juga disaksikan atau di hadapan saksi instrumenter.
  - 7) Setelah dibacakan, ternyata masih ada yang perlu dibetulkan, dikurangi bahkan ditambah, kemudian dibetulkan disesuaikan dengan kehendak pihak BMT Yogyakarta dan Nasabah.

- 8) Setelah dibetulkan kemudian dibacakan atau diakurkan lagi oleh notaris kepada pihak BMT Yogyakarta dan Nasabah, apakah benar-benar telah sesuai dengan maksud kehendaknya.
- 9) Kalau sudah dinyatakan benar oleh BMT Yogyakarta dan Nasabah (memang yang demikian yang dikehendaki) maka minuta akta ditanda tangani oleh BMT Yogyakarta, Nasabah, Notaris dan Saksi-Saksi.
- 10) Kemudian dibuat salinan aktanya setelah salinan akta dibubuhi materai secukupnya, kemudian salinan akta tersebut dijahit, ditanda tangani oleh notaris saja, selanjutnya diberikan kepada BMT Yogyakarta dan Nasabah.

Adapun yang perlu dicatat adalah Notaris hanya membuat akta yang sesuai dengan Kode etik notaris dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta, serta menganalisis apakah perbuatan hukumnya sesuai dengan peraturan yang berlaku seperti apakah isinya telah memenuhi syarat sahnya perjanjian maupun tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan lainnya.

Berkaitan dengan akta pengikatan pembiayaan dengan jaminan hak sewa kios pasar dapat dikatakan sah sebagaimana di jelaskan di atas, apabila telah memenuhi persetujuan dari pihak pemilik kios pasar pengelola pasar yaitu Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta yang menyatakan persetujuannya untuk dijadikan jaminan berikut dengan akibat hukum yang akan terjadi dikemudian hari, seperti disetujui atau

tidaknya dialihkan oleh pihak BMT Yogyakarta apabila pedagang sebagai nasabah melakukan wanprestasi.

Persetujuan dari pihak pengelola pasar merupakan kunci dari sah atau tidaknya akta pengikatan pembiayaan dan pengikat jaminan, apabila tidak terpenuhi maka akta pengikatan pembiayaan dan jaminan tidak sah sekalipun telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara dan walaupun yang dijamin hanya hak sewanya. Hal ini disebabkan hak sewa tidak dapat memutus hubungan hukum antara pemilik yang sebenarnya dan pedagang yang menyewa,<sup>139</sup> kepemilikan kios masih berada pada pengelola pasar yaitu Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta.

Hak sewa kios pasar yang selama ini dijadikan jaminan adalah tidak sah, karena pihak nasabah (pedagang) tidak mendapatkan izin yang pasti dari pihak Dinas Perindustrian dan Perdagangan yang membolehkan pedagang untuk menjaminkan hak sewa kios pasar yang disewa dan dapat dialihkan apabila pedagang melakukan wanprestasi. Izin dari pihak Dinas Perindustrian dan Perdagangan merupakan kunci boleh dan sahnya akta pengikatan pembiayaan dan jaminan berupa hak sewa kios pasar yang dilakukan oleh pihak pedagang dan pihak BMT Yogyakarta.

Dengan demikian, menjaminkan hak sewa tanpa persetujuan pengelola pasar yaitu Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan tindakan yang melebihi batas kewenangan pemegang hak milik, sehingga

---

<sup>139</sup> Penjelasan Pasal 25 dan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria

terkategori sebagai pelanggaran terhadap asas *nemo plus iuris*. Pelanggaran terhadap asas *nemo plus iuris* mengartikan tidak memenuhi syarat sah perjanjian yang ada Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu berkaitan dengan siapa yang berhak dan berwenang melakukan perjanjian dan milik siapa objek yang akan menjadi jaminan.

## **B. Cara Penyelesaian Apabila Terjadi Wanprestasi Terhadap Perjanjian Pembiayaan dengan Jaminan Hak Sewa Atas Kios Pasar**

### **1. Cara Penyelesaian Apabila Terjadi Wanprestasi dalam Perjanjian Pembiayaan dengan Jaminan Hak Sewa Atas Kios Pasar**

Dalam perbuatan hukum perjanjian pembiayaan mengikat dua pihak, yaitu BMT Yogyakarta sebagai kreditor dan pihak pedagang Pasar Beringharjo sebagai nasabah dengan kedudukan sama, walaupun semua prosedur dalam permohonan pembiayaan sampai pada isi dari perjanjian ditentukan oleh pihak BMT Yogyakarta.

Berdasarkan pembahasan pada sub bab sebelumnya, perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak sewa kios pasar dapat diikat dengan akta baik lebih maupun kurang dari Rp. 100.000.000.00, yaitu diikat dengan akta autentik baik oleh maupun di hadapan notaris. Kemudian notaris membuat salinannya untuk diberikan kepada masing-masing pihak.

Akta yang dibuat dalam pelaksanaan pengikatan pembiayaan dan jaminan berupa hak sewa kios pasar terdiri dari:

#### **a. Akta pengikatan perjanjian pembiayaan**

- b. Akta pengikatan jaminan berupa hak sewa kios pasar
- c. Kuasa jual yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan.

Ketiga perjanjian di atas, dibuat oleh para pihak untuk melindungi kepentingan para pihak, terutama pihak BMT Yogyakarta ialah untuk mengamankan dan melindungi dirinya dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah. Pada dasarnya pelaksanaan pengikat pembiayaan yang menjadi perjanjian pokoknya adalah akta pengikatan perjanjian pembiayaan, sedangkan akta pengikatan jaminan dan kuasa jual hanya sebagai perjanjian tambahan atau pelengkap saja, maka konsep wanprestasi adalah bersumber dari perjanjian, dalam hal ini adalah akta pengikatan perjanjian pembiayaan yang apabila tidak dilaksanakan dengan baik akan mengacu pada perjanjian tambahannya yaitu akta pengikatan jaminan dan kuasa jual.<sup>140</sup>

Konsep wanprestasi dalam akta pengikatan pembiayaan berikut dengan perjanjian tambahannya selalu dikaitkan dengan kemampuan nasabah dalam membayar angsuran fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh BMT Yogyakarta. terganggunya pembayaran angsuran oleh nasabah dapat dikategorikan sebagai bentuk perbuatan wanprestasi berdasarkan akta pengikatan pembiayaan dan apabila sampai tidak mampu membayar angsuran maka jaminan yang diberikan nasabah berupa hak sewa kios pasar dapat di eksekusi.

---

<sup>140</sup> Cecep Tedi Siswanto, S.H., M.H Notaris dan PPAT di Sleman pada saat diwawancara Penulis Pada Tanggal 2 Oktober 2023.

Adapun langkah-langkah penyelesaian yang dilakukan oleh BMT Yogyakarta apabila nasabah melakukan wanprestasi adalah sebagai berikut:

- a. Memberikan teguran baik secara lisan maupun tertulis (somasi) kepada nasabah.
- b. Apabila ada itikad baik dari pihak (berdasarkan penelitian pihak BMT Yogyakarta), maka pihak BMT Yogyakarta akan melakukan penelitian kembali terkait penyebab nasabah melakukan wanprestasi, berdasarkan temuan yang diperoleh BMT Yogyakarta akan membantu mencari jalan keluar persoalan yang dihadapi oleh nasabah, di antaranya adalah sebagai berikut:
  - 1) Membimbing nasabah untuk meningkatkan usaha nasabah.
  - 2) *Rescheduling* (penjadwalan kembali) dengan cara melakukan perubahan atas ketentuan-ketentuan yang ada dalam akta pengikatan pembiayaan, seperti terkait dengan syarat yang berhubungan dengan jadwal pembayaran angsuran maupun jangka pembiayaan.
  - 3) *Restructuring* (penataan kembali) terhadap akta pengikatan pembiayaan dengan cara mengubah syarat-syarat perjanjian yang dapat berbentuk tambahan fasilitas pembiayaan atau konversi atas sebagai maupun seluruh pembiayaan.
- c. Menjalan eksekusi jaminan dengan kuasa jual

Eksekusi atas jaminan dengan kuasa jual dapat dilakukan apabila nasabah yang melakukan wanprestasi tidak memiliki itikad baik dan/atau memang benar-benar tidak mampu lagi membayar angsuran fasilitas



pembiayaan yang telah BMT Yogyakarta berikan. Pada umumnya, wanprestasi yang dilakukan nasabah yang tidak bisa membayar akan diberikan dispensasi.

Dispensasi yang dimaksud berbentuk pengalihan kepemilikan hak sewa kios pasar dengan penggantian sejumlah dana tertentu kepada pihak ketiga yang kemudian dengan adanya pengalihan hak yang diganti dengan pembayaran sejumlah uang tersebut digunakan sebagai pelunasan hutang pedagang kepada bank.

Di samping itu juga, BMT Yogyakarta juga melakukan penyitaan terhadap barang dagangan yang dijual oleh pedagang sebagai nasabah dan mengambil alih hak sewanya.<sup>141</sup> Praktiknya, Pihak BMT Yogyakarta dalam hal eksekusi ini telah melampiri akta perjanjian pembiayaan dan pengikatan jaminan dengan surat kuasa pengalihan/kuasa jual. Penyelesaian ini tidak efektif dan merugikan pihak BMT Yogyakarta sendiri.

Prinsipnya, pengikatan pembiayaan dengan jaminan berupa hak sewa kios pasar selama ini merupakan kesalahan fatal yang dilakukan oleh Kreditor (BMT Yogyakarta) dan merugikan pihak BMT Yogyakarta itu sendiri, karena apabila dilakukan menyita jaminan akan ada perlawanan hukum dari pihak pemilik kios pasar, yaitu Dinas Perindustrian dan Perdagangan. Maka jalan salah satunya yang dapat menjamin kepastian

---

<sup>141</sup> Mr. BMT pada Saat Diwawancara oleh Penulis di Kantor BMT Yogyakarta pada Tanggal 12 Juni 2023

hukum bagi kreditor sebagai cara penyelesaian yang konkret adalah melalui gugatan wanprestasi di Pengadilan Negeri.

## 2. Analisis terkait Penyitaan Barang Dagangan dan Kuasa Jual terhadap Asas *Nemo Plus Juris*

Penyaluran dana pembiayaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan yang berbasis syariah wajib mematuhi regulasi yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, Bank Indonesia maupun Otoritas Jasa Keuangan (OJK), tujuannya adalah untuk merealisasikan sistem perbankan syariah yang kuat dan tetap pada prinsip dasarnya. Namun demikian, dengan segala bentuk manajemen yang dilaksanakan masih terdapat pembiayaan yang bermasalah yang mengakibatkan adanya potensi kerugian bagi pihak lembaga pembiayaan yang juga dapat berdampak pada pihak-pihak yang menginvestasikan dananya di lembaga tersebut.

Proteksi terakhir yang sering pakai dan seakan-akan menjadi senjata bagi lembaga pembiayaan ialah eksekusi jaminan terhadap objek jaminan yang dilakukan setelah menempuh berbagai proses dan tahap penyelesaian kolektibilitas, yaitu melalui *reconditioning*, *reschedulling* dan *restructuring*. Menjalankan eksekusi jaminan dapat merecovery hak-hak yang telah diabaikan oleh nasabah, dapat memastikan keuntungan dan kestabilan keuangan serta menjaga kondisi kepercayaan investor.

Pelaksanaan eksekusi jaminan pantasnya tidak boleh menzalimi nasabah sekalipun telah terbukti melakukan wanprestasi terhadap akta perjanjian pengikat pembiayaan yang dibuat dan bersama-sama telah

disepakati berdasarkan diktum-diktum yang ada dalam akta tersebut. Langkah BMT Yogyakarta yang mengedepankan komunikasi dengan nasabah melalui somasi sebanyak 3 (tiga) kali merupakan langkah yang tepat untuk menyadarkan dan menumbuhkan itikad baik nasabah, sehingga solusi penalnya tidak selalu menitik beratkan pada sita jaminan.

Persoalan yang sering terjadi dalam pembiayaan dengan jaminan hak sewa kios pasar adalah penyitaan barang dagangan dan adanya kuasa jual yang masih penuh dengan kontradiktif.

a. Penyitaan barang dagangan

Pada prinsipnya jaminan diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menyatakan bahwa harta kekayaan yang dimiliki nasabah menjadi jaminan terhadap kreditor atas segala utangnya. Pendapat yang berbeda juga disampaikan oleh M. Yahya Harahap yaitu:<sup>142</sup>

- 1) Perkara utang-piutang yang tidak dijamin dengan agunan tertentu, sita jaminan yang bisa dilakukan atas seluruh harta kekayaan tergugat, baik yang bergerak maupun tidak.
- 2) Tuntutannya dapat dilakukan dengan dasar wanprestasi (Pasal 1243-1247 KUHPerdara) atau perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) bergantung pada posisi kasusnya, dalam bentuk ganti rugi materiil maupun immateriil.
- 3) Sengketanya hanya berfokus pada objek jaminan dalam perkara.

---

<sup>142</sup> M. Yahya Harahap. 2008. Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan. Sinar Grafika. Jakarta. hlm 341.

4) Dapat diletakkan pada sesuatu yang telah diagungkan sebelumnya.

Untuk itu penulis mengemukakan analisis berupa pendapat terhadap hasil penelitian yang melakukan penyitaan barang dagangan pedagang sebagai nasabah, yaitu:

*Pertama.* Dalam hal sita jaminan sebagai jalan eksekusi atas wanprestasi nasabah tidak boleh melebihi dari nilai yang dirugikan atas kerugian yang diakibatkan oleh wanprestasi nasabah sebagaimana yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 tahun 1975 tentang Sita Jaminan. Apabila hak sewa yang dialihkan melali eksekusi telah mencukupi piutang dan denda maka tidak perlu menyita juga atas barang dagangan nasabah sebagai pedagang di Pasar Beringharjo.

*Kedua.* Untuk menentukan nasabah akan diberikan fasilitas pembiayaan tentunya dilakukan penelitian terlebih dahulu baik dari person nasabah maupun harta-harta yang dimiliki nasabah termasuk juga objek yang akan dijadikan jaminan. Umumnya, penentuan nilai fasilitas pembiayaan diberikan kepada nasabah tidak mungkin melebihi nilai dari objek jaminan yang akan diberikan oleh nasabah.

Apabila nilai dari eksekusi jaminan kurang dari nilai fasilitas pembiayaan yang diberikan itu merupakan kesalah appraisal pihak lembaga pembiayaan, salah dalam menilai perkembangan dan penyusutan nilai objek yang dijadikan jaminan. Atau kesalahan dalam penanganan yang terlalu lama sehingga jangka waktu yang diberikan mengakibatkan jumlah denda dan bunga (bagi hasil) membengkak. Maka harusnya

menilai objek itu harus dengan pengamatan yang matang dan penyelesaian yang cepat dan efisien.

b. Kuasa jual

Praktik di lapangan pengikatan jaminan tentunya akan dilampiri dengan kuasa jual, termasuk dalam jaminan berupa hak sewa kios pasar. Apabila pelampiran kuasa jual dilakukan terhadap objek jaminan berupa hak kebendaan tentunya tidak menjadi masalah, persoalannya adalah terdapat jaminan berupa hak sewa kios di Pasar Beringharjo yang dilampiri dengan kuasa jual sebagaimana kasus yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Sleman Nomor 243/PDT.G/2017/PN.SMN.

Amar Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 243/PDT.G/2017/PN.SMN pada poin 4 memutuskan bahwa:

Menghukum kepada Para Tergugat atau kepada siapa saja juga yang turut menguasai atas ijin dari Para tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat barang jaminan berupa:

⇒ Kios Pasar Beringharjo atas nama Anna Hari Umi Rohmawati Nomor Register Los/Kios: 1817/B2L2/187, jenis dagangan buah.

⇒ Kios Pasar Beringharjo atas nama Anna Hari Umi Rohmawati Nomor Register Los/Kios 1817/B2L2/189, jenis dagangan buah.

Secara kosong, bebas dari segala beban dan jaminan serta tanpa syarat untuk selanjutnya dilakukan penjualan atas kedua kios ini dan hasil penjualannya digunakan untuk melunasi kewajiban hutang Para Tergugat kepada Penggugat.<sup>143</sup>

Putusan tersebut merupakan putusan yang tidak tepat, bertentangan dengan peraturan, bertentangan dengan asas *nemo plus iuris* dan secara hukum memberi celah kepada Para Tergugat untuk melakukan upaya

---

<sup>143</sup> Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 243/PDT.G/2017/PN.SMN

hukum ke Pengadilan Tinggi. Kios yang ada di Pasar Beringharjo sebenar adalah milik Pemerintah Yogyakarta bukan milik pedagang dan yang harus dijaminan seharusnya bukan kepemilikan hak miliknya tetapi hak sewanya.

Seharusnya bunyi amar putusannya bukan “dilakukan penjualan atas kedua kios” semestinya berbunyi “dilakukan penjualan (pengalihan) atas hak sewa kedua kios”. Apabila yang dijual adalah kiosnya maka bertentangan dengan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 3 tahun 2022 tentang Pasar Rakyat bahwa pengelola pasar adalah Pemerintah Daerah Yogyakarta dan asas *nemo plus iuris* yang menyatakan bahwa “seseorang tidak dapat mengalihkan hak atas suatu benda/tanah melebihi apa yang menjadi haknya”.

Penjualan atas kios yang disewa oleh pedagang akan melebihi dengan apa yang menjadi hak yang dimiliki pedagang, kemudian akan berpengaruh kepada peralihan haknya mengenai siapa pemilik sebenarnya atas objek yang dijual, siapa yang memiliki *legal standing* untuk melakukan penjualan atas kios pasar. oleh karena itu, kuasa jual yang maksud harus jelas dan terang tujuan penggunaannya seperti apa.

Apabila maksud penggunaan kuasa jual adalah untuk “menjual kios pasar” apabila pedagang sebagai nasabah melakukan wanprestasi terhadap akta pengikatan pembiayaan merupakan kesalahan fatal yang berakibat pada tidak sahnya kuasa jual. Namun apabila kuasa jual dimaksudkan untuk “menjual hak sewa kios pasar” dengan kata lain adalah mengalihkan

hak sewa apabila pedagang sebagai nasabah melakukan wanprestasi terhadap akta pengikatan pembiayaan, hemat Penulis tidak ada masalah.

Hanya saja yang menjadi masalah adalah pada titel surat kuasa jual yang mungkin akan terjadi penafsiran ganda, maka hendaknya diganti menjadi kuas pengalihan hak sewa kios pasar. tujuannya untuk tidak melahirkan multi-tafsir atau salah tafsir dari pihak tertentu yang apabila terjadi sengketa, mengingat bahwa dalam hukum acara perdata yang menjadi bukti autentik adalah apa yang tertulis.

Kebolehan adanya surat kuasa jual terhadap hak sewa kios pasar juga bergantung pada adanya persetujuan dari pengelola pasar yaitu Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta, apabila dari awal tidak ada persetujuan tersebut maka tidak hanya kuasa jualnya saja yang melanggar asas *nemo plus iuris*, akta pengikatan pembiayaan dan pengikat jaminannya pun melanggar asas *nemo plus iuris* berkaitan *legal standing* dan objek kuasanya. Pengalihan hak sewa atas kios pasar sejauh ini sering dilakukan dengan cara dijual ke pihak ketiga untuk menutupi fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh pihak BMT Yogyakarta melalui pengalihan di bawah tangan.

Pengalihan di bawah tangan mengartikan bahwa hak sewa dijual kepada calon pedagang baru tanpa sepengetahuan pihak pengelola pasar yaitu Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta, namun setelah masa sewa pemilik sewa awal akan membantu mengurus peralihan balik nama hak sewa. Sehingga peralihan yang terjadi tidak berdasarkan prosedur yang

semestinya, posisi pihak ketiga yang membeli hak sewa tidak memiliki kepastian hukum atas kepemilikan hak sewa kios pasar di Pasar Beringharjo Yogyakarta.

Pengalihan yang dilakukan oleh pedagang awal kepada pedagang baru secara bawah tangan tentunya juga tidak sah, yang disebabkan:

- a. Pengalihan tidak sesuai prosedur yang benar.
- b. Jual beli hak sewa untuk mengalihkan hak sewa melanggar ketentuan umum jual beli terkait siapa yang berhak menjual atau mengalihkan hak sewa dan siapa pemilik kios pasar yang sebenarnya.
- c. Adanya hubungan hukum yang dilangkah dalam sewa menyewa, yaitu kepemilikan kios berada pada pengelola pasar dan apabila dialihkan harus ada persetujuan dan sepengetahuan pemiliknya atau boleh atau tidaknya untuk dijaminakan atau dialihkan dalam perjanjian sewa-menyewanya.
- d. Adanya kuasa jual melanggar asas *nemo plus iuris*.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat dikemukakan kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengikatan akta pembiayaan dengan jaminan hak sewa kios pasar adalah tidak boleh dan tidak sah, apalagi dilengkapi dengan kuasa menjual. Hal ini dikarenakan nasabah (pedagang) belum mendapat izin yang pasti dari pihak Dinas Perindustrian dan Perdagangan juga tidak ada klausul dalam perjanjian sewa-menyewa yang membolehkan pedagang untuk menjaminkan hak sewa dan mengalihkannya apabila terjadi wanprestasi. Sehingga pengikatan yang selama ini dilaksanakan melanggar asas *nemo plus iuris* yaitu hak yang dimiliki oleh nasabah (pedagang) hanya sebatas hak sewa dan tidak dapat mengalihkan hak sewanya, sehingga nasabah tidak berwenang menandatangani kuasa jual. Pelanggaran terhadap asas *nemo plus iuris* mengartikan tidak memenuhi syarat sah perjanjian yang ada Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu berkaitan dengan siapa yang berhak dan berwenang melakukan perjanjian dan milik siapa objek yang akan menjadi jaminan. Hak sewa kios pasar masih dapat dijadikan jaminan dengan syarat harus mendapat izin dari pihak Dinas Perindustrian dan Perdagangan sebagai pemilik kios pasar yang membolehkan hak sewa yang dimiliki pedagang untuk dijaminkan dan dapat dialihkan apabila terjadi wanprestasi. Maka dengan adanya izin ini pihak BMT Yogyakarta memiliki kepastian hukum

yang dapat melindungi hak dan kepentingannya serta menjadi dasar bagi notaris untuk membuat akta pengikatan pembiayaan dan akta pengikatan jaminan berupa hak sewa kios pasar.

2. Penyelesaian yang dilakukan BMT apabila terjadi wanprestasi selama ini sangat tidak efektif dan merugikan pihak BMT Yogyakarta sendiri sebagai kreditor, karena penerimaan hak sewa kios pasar sebagai jaminan untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan merupakan kesalahan fatal yang dilakukan BMT Yogyakarta, apabila BMT Yogyakarta menyita jaminan berupa hak sewa kios pasar pasti akan ada perlawanan hukum dari pihak pemilik kios pasar yaitu Dinas Perindustrian dan Perdagangan.

Kesalahan karena tidak adanya izin yang pasti dari Dinas Perindustrian dan Perdagangan yang membolehkan nasabah (pedagang) menjaminkan hak sewanya dan dapat mengalihkannya apabila terjadi wanprestasi, juga kedudukan BMT Yogyakarta sebagai kreditor sangat lemah karena jaminan hak sewa kios pasar belum ada undang-undang yang mengaturnya sehingga hak dan kepentingan kreditor tidak terlindungi. Maka cara penyelesaian yang harus dilakukan oleh BMT Yogyakarta apabila terjadi wanprestasi untuk mendapatkan kepastian hukum dan sebagai cara penyelesaian yang paling efektif dan konkret untuk melindungi hak dan kepentingan BMT Yogyakarta adalah melalui gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri.

## **B. Saran**

Adapun saran yang dapat Penulis sampaikan berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan adalah sebagai berikut:

1. Kreditor seharusnya tidak boleh menerima jaminan berupa hak sewa pasar karena belum ada undang-undang yang mengaturnya dan sangat berisiko merugikan pihak kreditor karena tidak ada perlindungan hukumnya dan merugikan diri sendiri, kecuali nasabah (pedagang) telah mendapatkan izin dari Dinas Perindustrian dan Perdagangan yang membolehkan hak sewanya untuk dijamin dan dapat dialihkan kepada pihak lain apabila terjadi wanprestasi atau izin tersebut telah dimasukkan dalam klausul perjanjian sewa-menyewa antara pedagang dan Dinas Perindustrian dan Perdagangan.
2. BMT Yogyakarta dalam menyelesaikan wanprestasi yang dilakukan nasabah untuk mendapatkan kepastian hukum dan melindungi hak dan kepentingannya karena belum ada undang-undang yang mengaturnya, maka seharusnya yang dilakukan oleh BMT Yogyakarta adalah melakukan somasi 3 (tiga) kali yang apabila tidak diindahkan maka kreditor dapat melakukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Ali, Zainuddin. 2022. *Metode Penelitian Hukum, Ctk. 12 edisi 1*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Anwar, Syamsul. 2010. *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat. Cetakan kedua*. Rajawali Pers. Jakarta.
- Assiddiqie, Jimly. 2015. *Perihal Undang-Undang*. Raja Grafindo. Jakarta
- Assiddiqie, Jimly Dan M. Ali Syafaat. 2006. *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum.. Sekjen & Kepaniteraan MK-RI*. Jakarta.
- Badruzaman, Mariam D. 1980. *Perjanjian Baku (Standar), Perkembangannya di Indonesia*. Alumni. Bandung.
- \_\_\_\_\_ . 1983. *Perjanjian Kredit Bank*. Alumni. Bandung.
- Djumaha, Muhamad. 1996. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Fuady, Munir. 2014. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. PT. Citra Aditya Bhakti. Bandung.
- Ghozali, Djoni S. 2010. *Hukum Perbankan*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Ahmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- H.S. Salim 2012. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Hadisaputro, Hartono. 1984. *Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Perikatan*. Liberty. Yogyakarta.
- Hanifah, Ishana. 2014. *Himpunan Lengkap KUHPer (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dan KHUP(Kitab Undang-Undang Hukum Pidana)*. Leksana. Yogyakarta.
- Harahap, M. Yahya. 2008. *Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Harun, Badriyah. 2010. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Pustaka Yustisia. Yogyakarta.
- Harun, Nasrun. 2007. *Fiqh Muamalah*. PT. Gaya Media Pratama. Jakarta.

- Hasan, M. Ali. 2003. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Hernoko, Agus Yudha. 2010. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. ctk. ke- 1. Kencana. Jakarta.
- HS. Salim. 2014. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. Sinar Grafika. Jakarta.
- \_\_\_\_\_. 2017. *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA DUA)*. Raja Grafindo. Jakarta.
- Ibrahim, J. 2004. *Cross Default & Cross Collateral sebagai Upaua Penyelesaian Kredit Bermasialah*. Refika Aditama. Bandung
- Isnaeni, Moh. 1996. *Hipotek Pesawat Udara di Indonesia*. CV. Dharma Muda. Jakarta.
- Kamello, Tan H. 2004. *Hukum Jaminan Fidusia: Suatu Kebutuhan yang Didambakan*. PT. Alumni. Bandung.
- Kansil, C.S.T. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Balai Pustaka. Jakarta.
- Kartono. 1987. *Hak-hak Jaminan Kredit, Ctk. 1*. Pradnya Paramita. Jakarta.
- Kasmir. 2004. *Manajemen Perbankan*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Khairandy, Ridwan. 2004. *Hukum Alih Teknologi, Modul II*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Yogyakarta.
- Marzuki, Peter M. 2022. *Penelitian Hukum*. Kencana. Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno. 1999. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Liberty. Yogyakarta.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum. Ctk 1*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Muhammad, Abdulkadir. 2005. *Manajemen Dana Syariah, ctk. Ke-1*. Ekonisia. Yogyakarta.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Raja Wali Press. Jakarta.
- Mulyoto. 2011. *Teknik, Cara Membuat dan hukum Perjanjian yang Harus Dikuasai*. Cakrawala Media. Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_. 2023. *Aspek Formal Akta Notaris*. Cakrawala. Yogyakarta.

- Nainggolan, Ojak. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. Indonesia Media & Law Policy Centre. Medan.
- Narbuko, Cholid dan Abu Achmadi. 2016. *Metode Penelitian*. Bumi Aksara. Jakarta.
- Pandoman, Agus. 2021. *Pokok-pokok Hukum Perikatan BW dan Syariah*. Putra Surya Sentosa. Sleman.
- R. Subekti, R. 1992. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Citra Aditya Bakti. Yogyakarta.
- Rusli, Hardijan. 1996. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Ctk. 2. Pustaka Sinar Harapan. Jakarta.
- S. Mangunkusumo. 1985. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Golongan Ekonomi Lemah*. BPHN Departemen Kehakiman. Jakarta.
- Satrio, J. 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian Buku II*, ctk. 1. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_. 2007. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*. PT. Citra Aditya Bakti Bandung.
- \_\_\_\_\_. 2007. *Hukum Jaminan: Hak Jaminan Kebendaan*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Soeroso, R. 2017. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soekamto, Surjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Universitas Indonesia. Jakarta.
- Sofwan, Sri S. Masjhoen. 1980. *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Liberty. Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_. 1998. *Himpunan Karya tentang Hukum Jaminan*. Liberty. Yogyakarta.
- Subekti dan Tjitrosudibyo. 2003. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pradnya Paramita. Jakarta.
- Subekti, R. 1995. *Aneka Perjanjian*. ctk. ke- 6. Bandung. Alumni.
- \_\_\_\_\_. 2002. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. PT. Intermassa. Jakarta.
- Suharnoko. 2014. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Supramono, Gatot. 2013. *Perjanjian Utang Piutang*. Kencana. Jakarta.

Suyatno, Anton. 2016. *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi jaminan Hak Tanggungan tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Kencana. Jakarta.

Suyatno, Thomas. Dkk. 195. *Dasar-dasar Perkreditan Edisi ke-4*. Gramedia. Jakarta.

Tanya, Bernard L. DKK. 2010. *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*. Genta Publising. Yogyakarta.

Usman, Rachmadi. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Sinar Grafika. Jakarta.

Wicaksono, Frans S. 2008. *Panduan Lengkap Mmembuat Surat-surat Kontrak*. Visimedia. Jakarta.

Widjaya, Gunawan. 2007. *Jaminan Fidusia*. PT. Raja Grafindo. Jakarta.

## **B. Karya Ilmiah Dan Jurnal**

Masfufah, Nurul. 2016. *Kios Pasar Sebagai Jaminan Kredit, Vol. 9, No. 2*. Jurnal Arena Hukum.

Mulyani, Sri. September 2012. *Pengembangan HKI sebagai Collateral (Agunan) untuk Mendapatkan Kredit Bank di Indonesia. Vol. 12, No. 3*. Jurnal Dinamika Hukum.

Samudera, Rian. 2017. *Perlindungan Hukum dan Tanggung Jawab dalam Pembiayaan dengan Jaminan Hipotek Kapal Laut, (Kasus Putusan Nomor 1221/PDT.G/2009/PAJS)*. Tesis. Universitas Islam Indonesia.

## **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1972 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 3 tahun 2022 tentang Pasar Rakyat

Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 115 Tahun 2017 tentang Tarif Pemanfaatan Fasilitas Di Pusat Perbelanjaan Beringharjo,

Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 84 Tahun 2013 tentang Penetapan Besaran Tarif Pemanfaatan Fasilitas Di Pusat Perbelanjaan Beringharjo Pada Dinas Pengelolaan Pasar

Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 243/PDT.G/2017/PN.SMN.

#### **D. Internet**

Anonim. *Teknik Pengumpulan Data: Arti, Proses dan Jenis Data*. Dalam <https://www.sampoernauniversity.ac.id> diakses pada tanggal 16 Maret 2023 pukul 18.30 WIB.

Delima Boru Manalu. 2007. *Kios Pasar sebagai Jaminan Kredit Perbankan di PT. Bank UPB Buana Cabang Semarang*. Dalam <https://www.researchgate.net> diakses pada tanggal 20 Maret 2023 pukul 19.27 WIB.

Kusnandar, Rony. *Tinjauan Hukum terhadap Pemberian Kredit oleh Bank Perkreditan Rakyat Berkaitan dengan Jaminan*. Dalam <https://moraref.kemenag.go.id> diakses pada tanggal 14 Maret 2023 pukul 19.30 WIB.

Lusiana Dewi Agustin. 2021. *Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Berupa Kios Pasar pada Pembebanan Kredit Bank (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 243/Pdt.G/2017/PN.Smn)*. Dalam <https://library.uns.ac.id> diakses pada tanggal 20 Maret 2023 pukul 20.15 WIB.

Nidya Khoirunisa Hakim. 2016. *Perlindungan Hukum terhadap Kreditor pada Perjanjian Kredit dengan Jaminan Los Pasar di PT Bank BPD Cab. Senopati Yogyakarta*. Dalam <https://dspace.uii.ac.id> diakses pada tanggal 20 Maret 2023 pukul 22.21 WIB.

Rahayu, Febby S. Dkk. *Analisis Prinsip 5C dan 7P dalam Pemberian Kredit untuk Meminimalisir Kredit Bermasalah dan Meningkatkan Profitabilitas: Studi Kasus pada Swamitra Pekanbaru*. Dalam <https://moraref.kemenag.go.id> diakses pada tanggal 14 Maret 2023 pukul 19.30 WIB.

Rianti, Novi. 2018-2019. *Stan Pasar sebagai Jaminan Berdasarkan Peranjan tentang Pemberian Hak Memakai Ruang (Stan) di Bank Central Asia*. Dalam <https://ejournal.umm.ac.id> diakses pada tanggal 21 Maret 2023 pukul 18.29 WIB.



## LAMPIRAN-LAMPIRAN

### Lampiran 1

### Surat Keterangan Selesai Penelitian Di Notaris Dan PPAT Rio Kustianto. W. S.H., M.Hum

#### SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

NAMA : RIO KUSTIANTO W.,S.H.,M.HUM.,NOT  
JABATAN : NOTARIS DAN PPAT KOTA YOGYAKARTA  
NO. HP : 08122955339

Dengan ini memberikan keterangan bahwasanya yang bersangkutan tersebut di bawah ini :

NAMA : RINI RISTANTI, SH  
NO.MHS : 21921078  
PRODI : KENOTARIATAN  
PROGRAM : MAGISTER FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA YOGYAKARTA

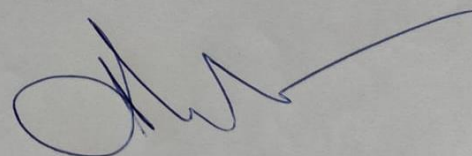
Benar benar telah melakukan wawancara dan penelitian sebagai mana dengan yang di terangkan di surat pengantar penelitian untuk kepentingan penulisan tesis dengan judul :

**“ Keabsahan Hak Sewa Kios Pasar Digunakan Sebagai Jaminan Hutang “**

Demikian surat keterangan ini agar dapat digunakan dengan sebagaimana mestinya .

Yogyakarta, 09 NOVEMBER 2023

Narasumber



(RIO KUSTIANTO W.,S.H.,M.HUM.,NOT)

**Lampiran 2**  
**Bukti Wawancara dengan Notaris Dan PPAT Cecep Tedi Siswanto , S.H.,  
CN., M.H**

**DAFTAR PERTANYAAN UNTUK NOTARIS**

**A. Judul**  
Keabsahan Hak Sewa Kios Pasar Digunakan Sebagai Jaminan Hutang

**B. Identitas Narasumber**


Nama	: Bp. CECEP TEDI SISWANTO, SH
Jabatan	: NOTARIS - PPAT KABUPATEN SLEMAN
Tempat dan tanggal wawancara	: KANTOR NOTARIS - PPAT / 10-10-2023
No. telepon	:

**C. Daftar pertanyaan**

1. Bagaimana proses pembuatan akta pembiayaan dan akta jaminan berupa hak sewa atas kios pasar yang dimohon oleh pihak lembaga pembiayaan... dan pihak debitur?
2. Apa saja syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam membuat akta pembiayaan dan akta jaminan berupa hak sewa atas kios pasar?
3. Apakah pernah membuat akta pembiayaan dan akta jaminan berupa hak sewa atas kios pasar? Berapa banyak dalam tiga tahun terakhir?
4. Sejauh mana peran notaris dalam pembuatan akta pembiayaan dan akta jaminan berupa hak sewa atas kios pasar?
5. Bagaimana hak dan kewajiban masing-masing pihak yang ada dalam klausa-klausa akta?
6. Apakah dalam isi akta pembiayaan dan akta jaminan berupa hak sewa atas kios pasar juga menyebutkan klausa tentang sita jaminan?
7. Bagaimana proses sita jaminan dalam akta pembiayaan dan akta jaminan berupa hak sewa atas kios pasar?
8. Apakah ada kendala dalam membuat akta pembiayaan dan akta jaminan berupa hak sewa atas kios pasar?
9. Setelah akta dibuat, apakah pernah ada masalah yang dilakukan oleh salah satu pihak (baik oleh debitur maupun kreditor)?
10. Bagaimana penyelesaian yang dapat dilakukan oleh notaris apabila terjadi masalah (seperti wanprestasi) dalam pelaksanaan akta pembiayaan dan akta jaminan berupa hak sewa atas kios pasar?, sejauh mana peran notaris?
11. Apa saja kendala yang dihadapi oleh notaris menyelesaikan permasalahan apabila terjadi masalah (seperti wanprestasi) dalam pelaksanaan akta pembiayaan dan akta jaminan berupa hak sewa atas kios pasar?

Yogyakarta, 10 Oktober 2023

Narasumber



(.....)

**Lampiran 3**  
**Surat Keterangan Selesai Penelitian Di Unit Pengelola Pasar Beringharjo**

**SURAT KETERANGAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

NAMA : [REDACTED]  
JABATAN : [REDACTED] HGELOLAH RETRIBUSI WIL I  
INSTANSI : DIHAG PERDAGANGAN KOTA YK  
NO. HP : [REDACTED]

Dengan ini memberikan keterangan bahwasanya yang bersangkutan tersebut di bawah ini :


NAMA : RINI RISTANTI, SH  
NO.MHS : 21921078  
PRODI : KENOTARIATAN  
PROGRAM : MAGISTER FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA YOGYAKARTA

Benar benar telah melakukan wawancara dan penelitian sebagai mana dengan yang di terangkan di surat pengantar penelitian untuk kepentingan penulisan tesis dengan judul :

**“ Keabsahan Hak Sewa Kios Pasar Digunakan Sebagai Jaminan Hutang “**

Demikian surat keterangan ini agar dapat digunakan dengan sebagaimana mestinya .

Yogyakarta, ..... Oktober 2023  
Narasumber

  
[REDACTED]

1.