JURNAL MEDIA AKADEMIK (JMA)
Vol.2, No.5 Mei 2024
e-ISSN: 3031-5220; DOI: 10.62281, Hal XX-XX
PT. Media Akademik Publisher
AHU-084213.AH.01.30.Tahun 2023

KEDUDUKAN KARTU PEMEGANG HAK SEWA KIOS (KPHSK) SEBAGAI OBJEK JAMINAN KREDIT

(Studi Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kota Pematangsiantar)

Oleh:

Henny Putri Raya Bernice Marpaung[1]
Hasim Purba[2]
Rosnidar Sembiring[3]
Dedi Harianto[4]

Universitas Sumatera Utara
Alamat: JL. Dr. T. Mansur No.9, Padang Bulan, Kec. Medan Baru, Kota Medan, Sumatera Utara (20155)
Korespondensi Penulis: hennymarpaung34@yahoo.com

Abstract*. The function of banking institution intermediary, in this case, Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Pematangsiantar, is realized in giving credit facility to Micro, Small, and Medium aBusinesses, with KPHSK (Card Holder of Stall Rental Right) as the collateral. KPHSK as rental rights according to law of property and individual law in Indonesia with the opinions of experts through legal theory was analyzed in this research. The analysis was also concerned with how the Bank can guarantee rental rights as the credit collateral and whether the KPHSK could guarantee legal certainty in credit contract. The analysis was also concerned with the legal protection given to creditor as the giver of credit facility if there is default done the debtor.*
Keywords: *Collateral, Credit, Bank.*

Abstrak. Fungsi *intermediary* lembaga perbankan dalam hal ini PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kota Pematangsiantar diwujudkan dalam pemberian fasilitas kredit kepada Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM) salah satunya dengan objek jaminan Kartu Pemegang Hak Sewa Kios (KPHSK). Mengkaji KPHSK sebagai hak sewa menurut hukum kebendaan dan hukum perorangan yang ada di Indonesia dengan

Received April 17, 2024; Revised April 28, 2024; May 10, 2024
*Corresponding author: *hennymarpaung34@yahoo.com*

pendapat para ahli juga melalui teori hukum yang digunakan dalam penelitian ini. Apa yang menjadi dasar pihak bank dalam menjaminkan hak sewa sebagai objek jaminan kredit dan bagaimana KPHSK tersebut dapat memberikan jaminan kepastian hukum dalam perjanjian kredit. Kemudian mengkaji bagaimana perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur sebagai pemberi fasilitas kredit apabila terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur.

Kata Kunci: Jaminan, Kredit, Bank.

LATAR BELAKANG

Dalam dunia ekonomi, bank memiliki peran yang sangat penting karena fungsinya yang sangat membantu dalam perkembangan perekonomian setiap negara. Menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 ayat (2) menyatakan "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak".[1]

Pemahaman bank yang disampaikan melalui undang-undang tentang perbankan tersebut menunjukkan fungsi dan perannya yang sering disebut sebagai fungsi *intermediary*. Fungsi *intermediary* ini merupakan urat nadi bagi perekonomian, mengingat para pelaku usaha sebagai penggerak ekonomi memerlukan dana-dana perbankan untuk kegiatan usahanya, tidak terkecuali sektor riil, khususnya UMKM.
Hal ini sejalan dengan tujuan Perbankan Indonesia untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.[2]

Peran UMKM sangat besar untuk pertumbuhan perekonomian Indonesia, dengan jumlahnya mencapai 99% (sembilan puluh sembilan persen) dari keseluruhan unit usaha

[1]Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*, Pasal 1 angka (2)
[2]Lastuti Abubakar dan R. Kartikasari, *Pemberdayaan UMKM Melalui RevitalisasiFungsiIntermediary Perbankan Untuk menunjang Sektor Riil*, https://r.search.yahoo.com/_ylt=Awrx_1iN8EhkpcYIhxHLQwx.;_ylu=Y29sbwNzZzMEcG9zAzEEdnRpZAMEc2VjA3Ny/RV=2/RE=1682530573/RO=10/RU=https%3a%2f%2fpustaka.unpad.ac.id%2fwp-content%2fuploads%2f2013%2f04%2fpustaka_unpad_pemberdayaan_UMKM.pdf/RK=2/RS=vdMmlLaah7J6B2HCGsLgclL0WsU-, diakses 26 April 2023

dan kontribusinya terhadap PDB (Produk Domestik Bruto) juga mencapai 60,5% (enam puluh koma lima persen) dan terhadap penyerapan tenaga kerja adalah 96% (sembilan puluh enam persen) dari total penyerapan tenaga kerja nasional. Maka oleh karena itu lah Presiden RI telah memberikan arahan untuk melakukan pengembangan UMKM naik kelas. Namun, para pengusaha pada tingkat usaha mikro, kecil dan menengah pada umumnya memiliki kesulitan dalam menyediakan sendiri modal usahanya, oleh karena itu setiap pedagang selalu berusaha mencari cara dalam mengembangkan usahanya salah satunya dengan memperoleh pinjaman dari pihak lain seperti bank.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pemberian fasilitas kredit mengatur point-point penting dalam pemberian fasilitas kredit yang salah satunya adalah jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada pihak bank.

Bank juga memerlukan kepastian atas pengembalian dana dari fasilitas kredit yang telah dicairkan kepada nasabah peminjamnya karena kredit yang diberikan kepada nasabah peminjam mengandung resiko. Didalam pengklasifikasiannya kredit itu sendiri masuk kedalam perjanjian yang berkembang di luar KUHPerdata sebagaimana yang diuraikan didalam buku Hasim Purba, Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara yang berjudul Hukum Perikatan dan Perjanjian. Istilah perjanjian kredit berasal dari Bahasa Inggris, yaitu *contract credit*. Dalam hukum Inggris, perjanjian kredit bank termasuk *loan of money*. Dalam pemberian fasilitas kredit nasabah debitur menyerahkan jaminan tambahan kepada bank yang disebut agunan sebagaimana yang disebutkan didalam Pasal 1 ayat (23) UU Perbankan.[3]

Obyek-obyek yang dapat dijadikan jaminan pembayaran utang nasabah peminjam pada umumnya berupa harta kekayaan/kebendaan milik si nasabah peminjam sendiri ataupun orang lain/pihak lain yang olehnya disetujui dan diterima oleh bank. Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Pasal 43, mengatur mengenai agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurang dalam perhitungan Penyisihan Penghapusan Aktiva (PPA) ditetapkan sebagai berikut:

1. Surat Berharga dan saham yang aktif diperdagangkan di bursa efek di Indonesia

[3]Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*, Pasal 1 ayat (23).

atau memiliki peringkat investasi dan diikat secara gadai;
2. Tanah, gedung, dan rumah tinggal yang diikat dengan hak tanggungan;
3. Mesin yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang diikat dengan hak tanggungan;
4. Pesawat udara atau kapal laut dengan ukuran diatas 20 (dua puluh) meter kubik yang diikat dengan hipotek;
5. Kendaraan bermotor dan persediaan yang diikat secara fidusia; dan/atau
6. Resi Gudang yang diikat dengan hak jaminan atas resi Gudang.[4]

Sektor perkreditan merupakan salah satu sarana pemupukan modal juga bagi masyarakat Kota Pematangsiantar sebagai kota terbesar kedua di Provinsi Sumatera Utara setelah kota Medan. Selain letaknya yang strategis yang mana berada pada jalur lintas Sumatera, Kota Pematangsiantar juga sebagai kota perlintasan bagi para wisatawan yang akan berkunjung ke daerah yang sekitaran Danau Toba. Kota Pematangsiantar terkenal sebagai daerah industri dan perdagangan sesuai dengan data Badan Pusat Statistik Kota Pematangsiantar 2020 apabila dilihat dari rata-rata Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) dimana pada kedua bidang tersebutlah Kota Pematangsiantar unggul dibandingkan bidang usaha lainnya.[5]

Salah satu bidang usaha yang besar dan ikonik adalah pasar tradisional yang letaknya berada di tengah-tengah kota menjadikannya lebih strategis. Pasar tradisional yang dikelola oleh Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya yang selanjutnya disebut PDPHJ terdiri dari 7 (tujuh) unit pasar dan usaha, yaitu:

1. Pasar Horas yang terdiri dari 3.177 kios (tiga ribu seratus tujuh puluh tujuh);
2. Pasar Dwikora yang terdiri dari 643 kios (enam ratur empat puluh tiga), 749 (tujuh ratus empat puluh Sembilan) bal dan 718 (tujuh ratus delapan belas) los;
3. Wandelpad yang terdiri dari 49 (empat puluh Sembilan) kios;
4. Balerong Rajawali yang terdiri dari 14 (empat belas) kios dan 156 (serratus lima puluh enam) lapak meja batu;
5. Siantar *Square;*

[4]Republik Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum*, Pasal 43.
[5]Irfan Sofi, "Analisis Sektor Unggulan dan Struktur Ekonomi Kota Pematangsiantar dengan Menggunakan Location Quotient dan Shift Share", *Direktorat Jenderal Pertimbangan Keuangan*, Desember 2020, hlm. 14.

6. Pasar Tozai Baru;
7. Siantar *Walk*[6]

Unit pasar dan usaha tersebut dapat dipakai masyarakat sebagai tempat usaha untuk menjual barang dagangannya hanya dengan memiliki Kartu Pemegang hak Sewa Kios, selanjutnya disebut KPHSK. KPHSK sendiri dicetak pada 1 (satu) lembar kertas hvs berwarna hijau berukuran folio dengan kepala surat, isi perjanjian sewa menyewa terkait dengan kewajiban dan larangan kepada pihak penyewa dimana ketentuan tersebut ditentukan melalui Peraturan Direksi Nomor: 02 Tahun 2015 dan ditutup dengan tanda tangan dari pihak PDPHJ Kota Pematangsiantar (lihat lampiran).

Banyak pengusaha UMKM yang membuka usahanya di pasar tradisional tersebut dengan memanfaatkan fasilitas kredit sebagai bentuk pengembangan usahanya. Kepemilikan hak sewa kios pada pasar tradisional membuat pengusaha merasa memiliki hak dalam memanfaatkannya secara utuh selayaknya hak milik, dimana salah satunya dengan menjaminkan KPHSK kepada pihak bank untuk mendapatkan fasilitas kredit. Hal ini lah sehingga perlu dikaji kedudukan daripada KPHSK tersebut dilihat dari praktek bank yang berada di Kota Pematangsiantar. Salah satu pemanfaatan KPHSK sebagai objek jaminan kredit terjadi pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kota Pematangsiantar, dimana berdasarkan hasil wawancara oleh salah satu pedagang di Pasar Horas Jaya Kota Pematangsiantar menyatakan bahwa beberapa bank swasta maupun bank BUMN (Badan Usaha Milik Pemerintah) mengizinkan KPHSK tersebut menjadi objek jaminan. Namun, dalam hal ini pedagang yang menjaminkan KPHSK nya lebih memilih PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dengan alasan pemberian fasilitas kredit oleh bank tersebut tidak seruwet di bank lainnya.[7]

Salah satu masalah hukum yang masih belum tuntas penanganannya dan meminta perhatian sampai sekarang adalah bidang hukum jaminan. Hukum jaminan memiliki

---

[6]PDPHJ Kota Pematangsiantar, Unit Pasar dan Usaha, https://r.search.yahoo.com/_ylt=AwrKCceynt9jrDADUiTLQwx.;_ylu=Y29sbwNzZzMEcG9zAzEEdnRpZAMEc2VjA3Ny/RV=2/RE=1675628338/RO=10/RU=https%3a%2f%2fwww.pdphj.web.id%2f/RK=2/RS=hwYduoD2qV4o5UYjY.oPiQ.EoiI-, diakses pada tanggal 05 Februari 2023.

[7]Wawancara Narasumber Suci Damayanti sebagai debitur pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kota Pematangsiantar, tanggal 27 November 2023.

kaitan yang erat dengan bidang hukum benda dan perbankan.[8] Bagi perbankan, setiap pemberian kredit yang disalurkan kepada pengusaha selalu mengandung risiko. Setiap pemberian kredit, baik yang dilakukan oleh sebuah bank, pasti menghadapi berbagai masalah salah satunya adalah wanprestasi.[9] Oleh karena itu, perlu unsur pengamanan dalam pengembaliannya. Bentuk pengamanan kredit dalam praktik perbankan dilakukan dengan pengikatan jaminan.

Dalam perjanjian kredit biasanya pihak-pihak telah memperjanjikan dengan tegas bahwa apabila debitor wanprestasi, maka kreditor berhak mengambil sebagian atau seluruh hasil penjualan harta jaminan tersebut sebagai pelunasan utang debitor *(verhaalsrecht).*[10] Dalam praktek, tidak semua kredit yang sudah dikeluarkan oleh bank dapat berjalan dan berakhir dengan lancar. Tidak sedikit pula terjadinya kredit bermasalah disebabkan oleh debitor tidak dapat melunasi kreditnya tepat pada waktunya sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit antara pihak debitor dan perusahaan perbankan.

Maka dari itu perlu dikaji lebih dalam terkait dengan penjaminan KPHSK oleh kreditur dalam hal ini pedagang apabila terjadinya wanprestasi dalam pemberian fasilitas kredit oleh pihak bank. Hak pengelolaan terhadap pasar tradisional yang diberikan kepada PDPHJ oleh pemerintah daerah kota Pematangsiantar yang kemudian dikelola untuk disewakan kepada masyarakat umum tidak didasari dengan aturan hukum yang baku ketika dijaminkan kepada pihak bank sebagai syarat untuk mendapatkan fasilitas kredit. Dimana pada hakikatnya kepemilikan tanah dan bangunan adalah milik pemerintah daerah setempat dan bukan milik pedagang atau pemilik atas nama hak sewa kios.

Belum ada hukum yang mengatur secara jelas terkait hal tersebut karena kios pasar hanya merupakan ijin memakai bangunan saja dan apabila dilihat darihukum kebendaan yang berlaku di Indonesia kios pasar bukanlah objek jaminan. Pada praktiknya PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kota Pematangsiantar dalam memberikan jaminan kios pasar, biasanya hanya dengan menggunakan perjanjian dibawah tangan antara pihak bank dan debitur yang mana KPHSK tersebut disimpan oleh pihak bank

[8]H. Tan Kamello, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 2006, hlm. 1.
[9]Indah Nur Fajri, "Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Fidusia (Studi Kasus di Koperasi Simpan Pinjam Sendang Artha Mandiri Madiun)", *Jurnal Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta*, Volume 9 Nomor 1, 2021, hlm. 28.
[10]Indrawati Soewarso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002, hlm. 8

sebagai jaminan. Namun mengingat hal tersebut apabila debitur tidak dapat melunasi pinjaman kredit dengan objek jaminan KPHSK kepada pihak bank apakah secara kepemilikan hak sewa kios tersebut secara otomatis dapat berpindah kepada pihak bank yang mana pada hakikatnya kios pasar yang berada dibawah pengelolaan PD Pasar Horas Jaya Kota Pematangsiantar bukanlah hak kebendaan atau hak milik dari si pemegang hak sewa kios.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah Yuridis Normatif, Sifat penelitian ini adalah Deskriptif Analitis Penelitian. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu: Metode penelitian kepustakan *(library research),* Studi Dokumen. Analisa data yang digunakan dalam penelitian ini dilaukan secara kualitatif. Dimana analisa data kualitatif disini adalah "pengolahan dan penyusunan data yang telah dikumpulkan baik sumber data primer, sekunder dan tersier diuraikan dengan kata, kalimat, dan paragraf secara sistematis dalam setiap bab dan sub bab". Sistematis yang dimaksud disini diuraikan secara deduktif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hak Sewa Kios Apabila Dikategorikan Sebagai Benda Berdasarkan Hukum Kebendaan Yang Berlaku Di Indonesia

Hak sewa pada hakikatnya merupakan pemanfaatan terhadap bangunan dalam hal ini kios pasar tradisional yang disewakan selama masa yang telah ditentukan dan bukan bertujuan untuk menguasainya secara penuh sebagai hak milik. Pasal 44 UUPA menyampaikan gambaran yang berbeda terkait dengan hak sewa kios didalam penelitian ini, yaitu "Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa."

Boedi Harsono menafsirkan "dalam hak sewa bangunan, pemilik menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa, dengan maksud bahwa penyewa akan membangun bangunan di atas tanah itu. Bangunan itu menurut hukum yang berlaku

sekarang menjadi milik penyewa tanah tersebut, kecuali kalau ada perjanjian lain".[11] A.P. Parlindungan didalam praktik ketentuan yang berlaku untuk Hak Sewa Bangunan adalah "perjanjian sewa yang dikuasai KUH Perdata, yaitu ketentuan umum hukum Perikatan dan Perjanjian sewa menyewa".[12]

Didalam KUH Perdata sendiri tidak dijelaskan secara tegas apakah hak sewa masuk kedalam kategori hak kebendaan atau hak perorangan. Namun, apabila melihat dari kacamata ahli hukum perdata seperti Mariam Darus Badrulzaman berpendapat bahwa "hak sewa bangunan adalah hak perorangan".[13] Pendapat lainnya mengenai hak sewa sebagai hak perorangan adalah Wiryono Prodjodikoro yang menyatakan:

> "*Apabila suatu perjanjian tercipta suatu hak atas benda, yang teratur dalam B.W, khususnya Buku II, selaku hak yang dinamakan hak perbendaan (zakelijk recht), maka haruslah berlaku peraturan khusus dari B.W yang mengatur hal itu dengan menciptakan pengertian sifat perbendaan (zakelijk character) dari hak itu. Sebaliknya, apabila dengan suatu perjanjian tidak tercipta hak yang sedemikian itu, maka hak atas benda, yang diperoleh dengan perjanjian itu, dinamakan tidak bersifat-perbendaan. Dengan tiada sifat-perbendaan ini, maka atas suatu benda hanya berlaku bagi orang-orang yang menjadi pihak-pihak dalam perjanjian itu. Sifat yang bukan sifat-perbendaan ini, dinamakan sifat-perseorangan.*[14]

Dimana perjanjian sewa menyewa memang tercipta suatu hak, yaitu hak sewa, tetapi hak sewa ini, oleh karena berdasarkan atas perjanjian belaka dan tidak masuk hak-hak yang diatur dalam KUH Perdata.[15] Pada intinya Wiryono Prodjodikoro dalam teorinya memberikan pemahaman bahwa "*KUH Perdata (Burgerlijk Wetboek) secara khusus mengatur sifat daripada kebendaan didalam Buku II KUH Perdata, oleh karena pemenuhan unsur kebendaan dari adanya perjanjian haruslah dapat dibuktikan agar*

[11]Mariam Darus Badrulzaman, *Sistem Hukum Benda Nasional*, Edisi Pertama, Cetakan Kesatu, PT. Alumni, Jakarta, 2015, hlm. 97.
[12]Mariam Darus Badrulzaman, *op.cit.* hlm. 98. Mengutip pendapat A.P. Parlindungan dalam bukunya yang berjudul *Pandangan Kritis Berbagai Aspek dalam Pelaksanaan Undang- Undang Pokok Agraria di daerah Jambi*
[13]Mariam Darus Badrulzaman, *op.cit*., hlm. 101. Mariam Darus Badrulzaman menjelaskan bahwa hak mendirikan dan memiliki bangunan dalam Pasal 44 UUPA merupakan hak yang *accessoir* kepada Hak Sewa bangunan bersifat perorangan. *Ibid.*, hlm. 101.
[14]Wiryono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 161.
[15]*Ibid.*, hlm. 161-162.

dapat dikategorikan sebagai hak kebendaan".

Sebagaimana telah disinggung sebelumnya, pengaturan hak kebendaan dan hak perorangan ternyata kadang-kadang tidak tajam lagi atau batasnya menjadi kabur. Menurut Frieda Husni Hasbullah sewa-menyewa merupakan "salah satu contoh hak perorangan yang menunjukkan ciri hak kebendaan". Mengenai hal ini dapat dilihat dari ketentuan-ketentuan yang terkait dengan sewa-menyewa sebagai berikut:

a) Pasal 1576 ayat (1) KUH Perdata menyatakan "*bahwa dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidak dapat diputuskan kecuali apabila hal ini telah diperjanjikan*". Ketentuan tersebut di atas mencerminkan suatu asas umum tentang sewa menyewa yaitu "Jual beli tidak mengakibatkan putusnya sewa menyewa *(koop breekt geen huur).*" Dengan demikian sewa-menyewa mengandung suatu ciri hak kebendaan karena hak sewa itu terus mengikuti bendanya *(droit de suite).* Alasannya ialah dengan dijualnya benda yang disewakan, si penyewa tetap dapat mempertahankan hak sewanya karena sifatnya yang mutlak. Dengan mengingat akan maksud dari ketentuan Pasal 1576 KUHPerdata tersebut, perkataan "dijual" sudah lazim ditafsirkan secara analogis (luas) hingga tidak terbatas pada jual beli saja, tetapi juga meliputi lain-lain perpindahan milik, seperti tukar-menukar, penghibahan, pewarisan dan lain-lain.[16]
b) Dalam sewa-menyewa seperti penyewa pertama berhadapan dengan penyewa kedua, dimana hak penyewa pertama dimenangkan dengan hak penyewa kedua. Hal ini menunjukkan bahwa sewa-menyewa sebagai hak perorangan juga memiliki sifat prioritas.[17]

Berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas maka hak sewa dalam hal ini hak sewa kios merupakan hak perseorangan, serta memperhatikan pendapat para ahli hukum sebagaimana telah diuraikan di atas. Berikut ini adalah alasannya:

a) Buku II KUH Perdata tidak menekankan atau setidak-tidaknya memberikan

---

[16]Miranda Tamengge, "Kajian Yuridis Tentang Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Konsensuil Berdasarkan Pasal 1548 KUH Perdata", *Jurnal Universitas Sam Ratulangi*, Volume 6 Nomor 7, September 2018, hlm. 57. Mengutip pendapat R. Subekti dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perjanjian.*
[17]Abdul Rokhim, "Penerapan Azas Jual Beli Tidak Memutuskan Sewa Menyewa dalam Kaitannya dengan Hukum Perjanjian", *Jurnal Magister Ilmu Hukum Universitas Pembinaan Masyarakat Indonesia Medan*, Volume 6 Nomor 3, 2017, hlm. 101.

petunjuk mengenai pengaturan hak sewa itu sendiri, padahal hak sewa itu timbul karena adanya perjanjian sewa-menyewa yang ditentukan dalam Buku III KUH Perdata. Sebagaimana telah diutarakan sebelumnya bahwa sifat tertutup Buku II KUH Perdata memuat gagasan bahwa seseorang tidak dapat dengan bebas menciptakan suatu hal baru di luar yang telah ditentukan oleh undang-undang.

b) Sewa-menyewa tidak menimbulkan suatu kedudukan kekuasaan dimana seseorang menguasai barang tersebut sebagai miliknya, melainkan hanya menimbulkan hak *detentie* saja, karena pihak yang menyewakan menguasai barang yang disewakan karena adanya hubungan hukum dengan orang lain atau pihak lain dalam rangka untuk menggunakan/menikmati fungsi benda tersebut, bukan untuk tujuan memiliki benda tersebut. Hal tersebut berakibat bahwa hak sewa tidak memberi kewenangan yang luas untuk mengalihkannya (misalnya dengan jual-beli, tukar-menukar, menghibahkan, mengalihkannya atau menggunakannya sebagai jaminan atas hak milik lainnya). Hak ini hanya dapat dialihkan atau dijaminkan dengan persetujuan pihak yang menyewakan, oleh karena itu yang menjadi pihak yang menyewakan dalam keadaan demikian adalah pihak yang menyewakan.

Kekaburan norma terhadap pengkhategorain hak sewa kios sebagai objek hak kebendaan atau hak perorangan menimbulkan keragu-raguan dan dapat mengalami benturan pemahaman sebagaimana yang dijelaskan oleh Frieda Husni Hasbullah dimana salah satu contoh hak perorangan menunjukkan ciri hak kebendaan. Perlu dikaji kembali bagaimana debitur dalam melakukan perbuatan hukumnya apa yang boleh dan apa yang tidak boleh sebagaimana yang telah disampaikan oleh Peter Mahmud Marzuki dalam teorinya mengenai kepastian hukum itu sendiri yaitu “adanya aturan yang bersifat umum untuk membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan”.

Jaminan Kepastian Hukum Apabila Kartu Pemegang Hak Sewa Kios (KPHSK) Di Pasar Horas Jayakota Pematangsiantar Dijadikan Objek Jaminan Kredit Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kota Pematangsiantar

Kartu Pemegang Hak Sewa Kios (KPHSK) tidak dapat memberikan jaminan kepastian hukum sepenuhnya bagi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai

kreditur dalam pemberian fasilitas kredit dikarenakan hak sewa yang dimiliki oleh debitur bukan lah hak milik yang dikuasai sepenuhnya oleh debitur sehingga sulit untuk dapat di proses ketika debitur wanprestasi. Terlebih lagi hak sewa kios tersebut memiliki masa berlaku selama 25 (dua puluh lima) tahun walaupun dapat dilakukan perpanjangan hak sewa oleh debitur. Untuk itu lah mengapa diperlukan agunan tambahan dengan benda yang dikuasai langsung oleh debitur seperti halnya kendaraan bermotor sebagai agunan tambahan. Namun, untuk debitur lama yang top up pinjaman atau melakukan pinjaman yang kedua kalinya biasanya tidak diperlukan lagi agunan tambahan dan diperbolehkan hanya menjaminkan KPHSK nya saja.[18]

Pengikatan agunan tambahan dilakukan dengan pengikatan fidusia yang mana benda jaminan masih berada di tangan pemiliknya. Pengikatan fidusia yang dimaksud dalam hal ini adalah fidusia yang tidak dibuatkan akta notaris dan didaftarkan di kantor pendaftaran fidusia alias dibawah tangan.[19] Hal tersebut disampaikan melalui wawancara dengan salah satu pegawai bank PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kota Pematangsiantar dengan alasan biaya penggunaan jasa notaris sangat mahal dan tidak sebanding dengan banyaknya fasilitas kredit yang diajukan oleh debitur. Pemberian fasilitas kredit dengan objek jaminan KPHSK yang memang diperuntukan untuk pinjaman kecil dimana total pinjamannya sebesar dibawah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sampai dengan Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).[20]

Resikonya adalah dengan tidak melakukan pengikatan dengan akta otentik maka jaminan kepastian hukumnya pun tidak maksimal dikarenakan:

a) Pengakuan dari kedua belah pihak terhadap perjanjian dibawah tangan sangat penting terhadap sahnya perjanjian tersebut, ketika salah satu pihak tidak mengakui perjanjian tersebut menjadi suatu persoalan hukum yang baru bagi perjanjian tersebut untuk kemudian dilakukan pembuktian dipersidangan. Hal pengakuan tersebut dinyatakan melalui Pasal 1877 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “jika seseorang memungkiri tulisan atau tanda tangan nya, ataupun jika para ahli warisnya atu orang yang medapatkan hak dari padanya tidak mengakuinya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran tulisan atau

[18]Wawancara Narasumber Y sebagai pegawai pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kota Pematangsiantar, tanggal 12 September 2023.
[19]*Ibid.*
[20]*Ibid.*

tanda tangan tersebut di periksa".[21]

b) Kemudian jaminan fidusia yang tidak didaftarkan tidak mempunyai hak yang didahulukan *(preferen)* baik di dalam maupun di luar kepailitan dan atau likuidasi.[22]

Proses Penyelesaian Sengketa Apabila Debitur Tidak Dapat Melunasi Pinjaman Kredit Dengan Objek Jaminan Kartu Pemegang Hak Sewa Kios (KPHSK)

Ada dua pihak yang terlibat dalam transaksi kredit secara sah yaitu kreditor dan debitur. Kreditur dalam hal ini bank, mempunyai posisi yang lebih kuat dibandingkan debitur, oleh karena itu preferensi bank merupakan faktor terpenting dalam menentukan jenis kontrak yang akan digunakan untuk mengikat utang yang dimilikinya.

Pengikatan utang dengan jaminan KPHSK pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kota Pematangsiantar dilakukan pengikatan fidusia yang mana benda jaminan masih berada di tangan pemiliknya. Pengikatan fidusia yang dimaksud dalam hal ini adalah fidusia yang tidak dibuatkan akta notaris dan didaftarkan di kantor pendaftaran fidusia alias dibawah tangan.[23] Bentuk pengikatakan fidusia dengan akta dibawah tangan saat ini banyak dipraktekkan pada lembaga pembiayaan *(finance)*, bank, sewa guna usaha *(leasing)*, dimana pada umumnya perjanjian tersebut menggunakan tata cara perjanjian fidusia yang Ironisnya tidak dibuatkan dalam akta notaris dan tidak didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia untuk mendapatkan sertifikat. Hal tersebut disampaikan melalui wawancara dengan salah satu pegawai bank PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kota Pematangsiantar dengan alasan biaya penggunaan jasa notaris sangat mahal dan tidak sebanding dengan banyaknya fasilitas kredit yang diajukan oleh debitur.[24]

Pada dasarnya Perjanjian Fidusia wajib didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia sebagaimana yang diatur didalam Pasal 11 ayata (2) Undang- Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia yang menyatakan bahwa "benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan".[25] Dalam hal fidusia tidak didaftarkan maka

[21]Republik Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,* Pasal 1877.
[22]Republik Indonesia¸ Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, Penjelasan Pasal 37 ayat (3).
[23]*Ibid.*
[24]*Ibid.*
[25]Republik Indonesia¸ *Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia,* Pasal 11 ayat (2)

kurang menjamin kepentingan pihak yang menerima fidusia.[26] Kemudian jaminan fidusia yang tidak didaftarkan tidak mempunyai hak yang didahulukan *(preferen)* baik di dalam maupun di luar kepailitan dan atau likuidasi.[27]

Bentuk pengikatan fidusia tersebut dibuat dalam bentuk perjanjian baku yang kemudian ditandatangani oleh pihak bank dan debitur yang menerima fasilitas kredit. Perjanjian baku tersebut menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dimana perjanjian tersebut berisakan pasal-pasal mengenai hak dan kewajiban, prestasi yang harus dipenuhi, juga sanksi apabila terjadinya wanprestasi. Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur yang tidak dapat memenuhi prestasi sebagaimana yang telah disepakati dalam surat perjanjian tersebut biasanya berupa tidak sanggupnya membayar cicilan dengan lancar berdasarkan waktu yang telah ditetapkan pada perjanjian dengan kata lain melewati waktu jatuh tempo pembayaran pada bank istilah ini disebut dengan kredit macet.[28]

Dalam mengatasi kredit macet atau wanprestasi didalam hukum terdapat dua mekanisme yaitu litigasi maupun non litigasi. Diketahui bahwa mekanisme litigasi adalah suatu upaya penyelesaian sengketa melalui pengadilan dengan akhir penyelesaian sengketa berdasarkan putusan hakim. Sedangkan mekanisme non litigasi sering disebut dengan alternatif penyelesaian sengketa atau penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang dilakukan antara para pihak yang bersengketa dengan tujuan tercapainya sebuah kesepakatan.

Dalam jalur litigasi putusan pengadilan bersifat final serta menciptakan kepastian hukum dimana terdapat posisi pihak yang menang dan pihak yang kalah *(win and lose position)* dalam setiap putusannya serta dapat dipaksakan kepada pihak yang kalah apabila tidak mau melaksanakan hasil putusan tersebut.[29]

Untuk perjanjian kredit dengan objek jaminan KPHSK pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sendiri belum pernah pernah terjadi penyelesaian sengketa hingga pada tahap pengadilan dikarenakan kredit macet pada fasilitas kredit dengan objek jaminan KPHSK masih dapat diselesaikan dengan mekanisme non litigasi. Dengan

---

[26]Republik Indonesia¸ *Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia*
[27]Republik Indonesia¸ *Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia*
[28]Wawancara Narasumber Y sebagai pegawai pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kota Pematangsiantar, tanggal 13 September 2023.
[29]Rosita. "Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi Dan Non Litigasi)",*Journal Of Islamic Law*, Volume VI Nomor 2, 2017, hlm. 101.

begitu dapat dilihat bahwa sinergi antara pihak bank yaitu kreditur dan pihak debitur masih sangat bagus. Dimana kemudian dijelaskan kembali melalui wawancara dengan pegawai PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk bahwa bank sangat melindungi dan melakukan upaya- upaya untuk menyelamatkan nama baik debitur pada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan *BI Checking*. Dengan begitu pula bank dapat dapat terselamatkan dari penurunan kualitas perusahaan akibat adanya kredit macet.[30]

Mekanisme non litigasi yang digunakan jika terjadinya sengketa akibat terjadinya wanprestasi atau kredit macet dengan objek jaminan KPHSK pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kota Pematangsiantar yaitu dengan cara memberikan mediasi secara berkala selama 3 (tiga) kali kepada debitur dan jangka waktu yang dijanjikan kepada debitur agar jaminan tersebut tidak disita, apalagi KPHSK tidaklah mudah untuk dilakukan penyitaan karena harus berkaitan dengan pemerintah daerah karena Pasar Horas Jaya Kota Pematangssiantar berada dalam pengelolaan Perusahaan Daerah.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Kedudukan hak sewa kios didalam peraturan perundang-undangan dikategorikan kedalam hak perseorangan, dimana Buku II KUH Perdata tidak menekankan atau setidak-tidaknya memberikan petunjuk mengenai pengaturan hak sewa itu sendiri. Dimana hak sewa kios itu timbul karena adanya perjanjian sewa-menyewa yang ditentukan dalam Buku III KUH Perdata.
2. Jaminan kepastian hukum Kartu Pemegang Hak Sewa Kios (KPHSK) salah satunya adalah melalui nilai ekonomis yang terdapat dalam KPHSK itu sendiri sehingga dapat menjadikannya sebagai objek jaminan kredit yang dapat diterima oleh pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai kreditur dalam pemberian fasilitas kredit. Dengan adanya agunan tambahan kendaraan bermotor yang dikuasai langsung oleh debitur sebagai syarat pendukung dalam pemberian fasilitas kredit maka dapat memberikan jaminan kepastian hukum yang lebih mengikat bagi keberlangsungan perjanjian antara pihak kreditur sebagai pemberi fasilitas kredit maupun debitur sebagai penerima fasilitas kredit.

[30]Wawancara Narasumber Y sebagai pegawai pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kota Pematangsiantar, tanggal 13 September 2023.

3. Proses penyelesaian sengketa apabila debitur tidak dapat melunasi pinjaman kredit dengan objek jaminan KPHSK pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kota Pematangsiantar dilakukan pertama sekali dengan restrukturisasi kredit macet sebagai upaya preventif yang dilakukan oleh pihak bank. Kemudian apabila upaya tersebut tidak berjalan dengan baik dan serta merta membantu keadaan debitur untuk melunasi angsurannya maka dilukakanlah mekanisme penyelesaian sengketa melalui non litigasi atau alternatif penyelesaian atau penyelesaian sengketa diluar pengadilan demi tercapainya sebuah kesepakatan. Selain itu mekanisme penyelesaian sengketa melalui litigasi yang merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui pengadilan menjadi upaya terakhir yang dilakukan apabila upaya-upaya yang dilakukan sebelumnya tidak berhasil.

Saran

1. Perlu adanya pembenahan terhadap peraturan hukum yang mengatur mengenai objek hak kebendaan atau pun hak perorangan agar tidak menimbulkan kekaburan dan ketidakpastian norma mengenai pengikatan jaminan terhadap objek hak tersebut. Kepastian hukum tersebut dapat dituangkan secara gamblang didalam instrumen hukum, baik diaturnya undang-undang yang baru mengenai hak kebendaan dan hak perorangan, penambahan pasal yang mengatur mengenai hak sewa sebagai hak kebendaan atau hak perorangan, atau pengklasifikasian yang jelas terhadap hak sewa dalam hukum jaminan yang berlaku di Indonesia, seminimal mungkin dapat dituangkan kedalam Peraturan Daerah dimana kios tersebut berada.
2. Perlunya peran aktif dari pihak bank dalam menjelaskan dan memberikan pemahaman kepada debitur pada saat dilakukannya pengikatan perjanjian dan dibuatkan secara detail dan terperinci syarat-syarat atau pasal-pasal atau klausul-klausul didalam surat perjanjian kredit antara para pihak. Hal ini perlu mengingat bahwasanya pengikatan perjanjian kredit antara pihak bank dengan debitur tidak dilakukan dengan akta Notaris, dengan begitu pengikatan objek jaminan dengan KPHSK melalui perjanjian kredit dapat memberikan jaminan kepastian hukum apabila dimuat secara detail dan terperinci.
3. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kota Pematangsiantar sebagai pihak

kreditur selama ini menjalin sinergi yang baik dengan debitur dalam mengajukan fasilitas kredit terlebih lagi tingkat *Non Performing Loan* (NPL) pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kota Pematangsiantar pada masa pandemi telah dilalui dengan baik. Untuk itu kiranya didalam penyelesaian sengketa pihak bank harus lebih mengutamakan restrukturisasi kredit bermasalah atau penyelamatan kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara kreditur dan debitur.

DAFTAR REFERENSI

Buku:

Ali, Achmad. 2010. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradailan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence).*Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Ali, Zainuddin. 2016. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Arifin, Syamsul., dkk. 2014. *Pengantar Falsafah Hukum*. Bandung: Sitra Pustaka Media, Bandung.

Ashibly. 2018. *Buku Ajar Hukum Jaminan*. Cetakan Kesatu. Bengkulu: MIH Unihaz.

Atikah, Ika. 2022. *Metode Penelitian Hukum*. Sukabumi: Haura Utama.

_____. 2015. *Sistem Hukum benda Nasional.* Edisi Pertama. Cetakan Kesatu. Jakarta: PT. Alumni.

Candra, Mardi. *2018. Aspek Perlindungan Anak Indonesia Analisis Tentang Perkawinan Anak di Bawah Umur.* Cetakan Kesatu. Jakarta: Kencana PrenadaMedia Group.

Efendi, Jonaedi dan Johnny Ibrahim. 2016. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Depok. Kencana Prenada Media Group.

Fahmi, Irham. 2014. *Manajemen Perkreditan.* Bandung: Alfabeta.

Friedman, Lawrence M. 1975. *The Legal System; A Social Prespective,* New York: Russel Sage Foundation.

Hadjon, Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT Bina Ilmu.

Hamidi, Jazim., dkk.2013. *Membedah Teori-Teori Hukum Kontemporer*. Malang: Universitas Brawijaya Press.

Hartadi, Raimon. 2010. *Metode Penelitian Hukum dalam Teori dan Praktik.* Jakarta: Bumi Intitama Sejahtera.

Hasbullah, Frieda Husni. 2002. *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak Yang Memberi Jaminan*. Jakarta: Ind-Hill Co.

Hermansyah. 2008. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia.* Cetakan Keempat. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Hidayat, M. 2011. *Manajemen Aset (private dan publik)*. Yogyakarta: Laks Bang. HR, Ridwan. 2014. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

HS, H. Salim. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawalipers.

_____. 2014. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Cetakan Kedelapan. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

_____. 2014. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Edisi 1-8. Jakarta: Rajawalipers.

_____. 2010. *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

HS, H. Salim dan Erlies Septiana Nurbani. 2013. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Isharyanto. 2016. *Teori Hukum*. Yogyakarta: Penerbit WR.

Ivancevich, John., dkk. 2016. *Perilaku dan Manajemen Organisasi*, Jakarta: Erlangga.

Kamello, H. Tan. 2006. *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*. Bandung: Alumni.

Kamello, Tan dan Isna. 2021. *Hukum Benda dan Perkembangannya.* Medan: CV. Kencana Emas Sejahtera.

Kartono. 1987. *Hak-Hak Jaminan Kredit*. Cetakan Kesatu. Jakarta: Pradnya Paramita.

Prodjodikoro, Wiryono. 1979. *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda.* Jakarta: Intermasa.

Martiman Prodjohamidjojo. 2001. *Penerapan Pembuktian Terbalik Dalam Delik Korupsi (UU No. 31 Tahun 1999)*. Bandung: CV. Mandar Maju.

_____.2000. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung: CV.Mandar Maju.

Purba, Hasim dan Muhammad Hadyan Yunhas Purba. 2019. *Dasar-Dasar Pengetahuan Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Purba, Hasim. 2022. *Hukum Perikatan dan Perjanjian* Jakarta: Sinar Grafika. Margono, H. 2019. *Asas Keadilan Kemanfaatan dan Kepastian Hukum Dalam Putusan Hakim.* Cetakan Pertama. Jakarta: Sinar Grafika.

Marzuki, Peter Mahmud. 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenda Media Group.

_____. 2017. *Pengantar Ilmu Hukum.* Cetakan Kesepuluh. Edisi Revisi. Jakarta: Kencana PrenadaMedia Group.

Meliala, Djaja S. 2019. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Cetakan Kesatu. Edisi Keenam. Bandung: Nuansa Aulia.

Mustari, Mohammad dan M. Taufiq Rahman. 2018. *Pengantar Metode Penelitian*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.

Raharjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. Raihan. 2017. *Metode Penelitian*, Jakarta: Universitas Islam Jakarta.

Rato, Dominikus. 2010. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum.* Yogyakarta: Laksbang Pressindo.

Ruslan, Rosady. 2003. *Metode Penelitian Public Relations dan Komunikasi*. Jakarta: Rajawali Pers.

Santoso, Urip. 2017. *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.* Depok: Kencana.

Soekanto, Soerjono. 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press.

_____. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.

Soerodjo, Irawan. 2014. *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan praktik*. Yogyakarta: LaksBang Mediatama.

Subadi, Eka Jaya. 2019. *Restrukturisasi Kredit Macet Perbankan.* Cetakan Kesatu. Yogyakarta: Nusamedia.

Subekti, R. 1995. *Aneka Perjanjian.* Cetakan Kesepuluh. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Cetakan Kedelapan. Bandung: Alfabeta.

Sukmadinata, Nana Syaodih. 2005. *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: Rosda Karya.

Sunandar, Nandang. 2021. *Eksekusi Putusan Perdata: Proses Eksekusi dalam Tataran Teori dan Praktik.* Cetakan Kesatu. Bandung: Nuansa Cendekia.

Supramono, Gatot. 2013. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana.

Suyatno, H. R. M. Anton. 2016. *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Jakarta: Kencana.

_____. 2018. *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan.* Cetakan Kedua. Jakarta: Kencana.

Syafiie, Inu Kencana. 2003. *Sistem Administrasi Negara Republik Indonesia (SANRI)*. Jakarta: Bumi Aksara, Jakarta.

Usman, Rachmadi. 2003. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia.* Jakarta: PT. Gramedia Pusataka Utama.

_____. 2011. *Hukum Kebendaan.* Jakarta: Sinar Grafika.

Winardi. 1986. *Pengantar Tentang Teori Sistem dan Analisis Sistem.* Bandung: Mandar Maju.

Skripsi/Tesis:

Dewi Agustin, Lusiana. 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)*. Tesis. Surakarta: Universitas Sebelas Maret.

Fitrian, Septiani. 2009. *Analisis Terhadap Pemberian Jaminan Rekening Bank (Bank Account) (Studi Kasus: PT X, Tbk dengan Z Limited).* Tesis. Depok: Universitas Indonesia.

Hasibuan, Dara Doria. 2022. *Analisis Hukum Pelaksanaan Perjanjian Pinjaman Tanpa Jaminan Berbasis Fintech Pada Aplikasi Kredivo.* Tesis. Medan: Universitas Sumatera Utara.

Manalu, Delima Boru. 2007. *Kios Pasar Sebagai Jaminan Kredit Perbankan Di PT. Bank Uob Buana Cabang Semarang*. Tesis. Semarang: Universitas Diponegoro.

Artikel/Jurnal:

Abhimantara, Ida Bagus. 2019. "*Kedudukan Persekutuan Komanditer (Commanditaire Venootschap Sebagai Corporate Guarantee)"*. Jurnal Universitas Airlangga. Volume 2 Nomor 3. Oktober 2019.

Benuf, Kornelius dan Muhamad Azhar. 2020. "Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer". Jurnal Gema Keadilan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Volume 7 Edisi 1. Juni 2020.

Chandra Vionalisa., dkk. 2020. "Penerapan Perlakuan Akuntansi Aset Tetap Berdasarkan Psak No. 16 Pada Hotel Arviel Gorontalo". Jurnal Riset Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sam Ratulangi Manado.

Hantoro, Novianto M, 2015. "Mewujudkan Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Perselisihan Hasil Pemilihan Kepada Daerah dan Menghentikan Prektek Hukum Liberal". Jurnal DPR RI. November 2015.

Hartadi, Raimon. 2010. *Metode Penelitian Hukum dalam Teori dan Praktik*. Jakarta: Bumi Intitama Sejahtera,.

Haryanti, Dewi. 2015. "Konstruksi Hukum Lembaga Penyelenggara Pemilihan Umum di Indonesia Ditinjau Dari Teori Stufenbau". Jurnal Pembaharuan Hukum Dosen Fakultas Hukum Universitas Maritim Raja Ali Haji. Volume 2 Nomor 2. Mei-Agustus 2015.

Hutomo, Priyo dan Markus Marselinus Soge. 2021. "Perspektif Teori Sistem Hukum Dalam Pembaharuan Pengaturan Sistem Pemasyarakatan Militer". Jurnal Hukum dan Perundang-Undangan, Volume 1 Nomor 1, Maret 2021.

Indah Nur Fajri. 2021. "Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Fidusia (Studi Kasus di Koperasi Simpan Pinjam Sendang Artha Mandiri Madiun". Jurnal Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.Volume 9 Nomor 1. 2021

Iqbal, Firdaus Muhamad. 2022. "Kontribusi Sistem *Civil Law* (Eropa Kontinental) Terhadap Perkembangan Sistem Hukum di Indonesia". Jurnal Dialektika Hukum Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung. Volume 4 Nomor 2. Desember 2022.

Jamilah, Lailatuh. 2015. "Analisis Aplikasi Prinsip 5C Terhadap Penyaluran Kredit Modal Kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Studi Kasus pada PT. Anugerah Surya

Cemerlang Sejati Malang)". Jurnal Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Brawijaya. Agustus 2015.

Lingga, Bayu Iqbal, dkk,. 2022. "Analisis Yuridis Akta Peralihan Kredit Pasca Berlakunya Qanun Aceh No. 11 Tahun 2018 Tentang Lembaga Keuangan Syariah (Studi Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Kuala Simpang)". Jurnal Hukum Kaidah Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat, Volume 22 Nomor 1.

M, Mulyadi. 2012. "Riset Desain Dalam Metodologi Penelitian". Jurnal Studi Komunikasi dan Media. Volume 16 Nomor 1. Januari 2012.

Masfufah, Nurul. 2016. "Kios Pasar Sebagai Objek Jaminan Kredit". Jurnal Kantor Notaris PPAT Sufie Ethika. Agustus 2016.

Mulyati, Etty dan Fajrina Aprilianti Dwiputri. 2018. "Prinsip Kehati-hatian dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan". Jurnal Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an. Volume 1 Nomor 2. Juni 2018.

Novinna, Veronica. 2020. "Perlindungan Konsumen dari Penyebarluasan Data Pribadi oleh Pihak Ketiga: Kasus Fintech Peer"To Peer Lending" Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal). Volume 9 Nomor 1. Mei 2020.

Novrilanimisy, dkk,. 2014. "Pelaksanaan Restrukturisasi Kredit Macet Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia dan Hambatan Pada PT. Bank Rkayat Indonesia Cabang Binjai". USU Law Jurnal. Volume 2 Nomor 3. Desember 2014.

Nugroho, Liana P dan Gunawan Djajaputra. 2021. "Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SPHTU) Sebagai Jaminan Utang (Contoh Kasus SHPTU Pasar Tanah Abang Blok B Jakarta)". Jurnal Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara Jakarta. Juli 2021.

Prasetyawati, Niken dan Tony Hanoraga. 2015. "Jaminan Kebendaan Dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang". Jurnal Sosial Humaniora. Volume 8 Nomor 1. 2015.

Primasari, Imas Khaeriyah. 2019. "Implementasi Prinsip Kehati-Hatian dalam Perbankan". Jurnal Investasi Fakultas Hukum Unwir. Volume 5 Nomor 1, April 2019.

Punto, Raharjo. 2014. "Konsep Efektivitas". Universitas Negeri Yogyakarta.

Purba, Ramses, dkk,. 2015. "Strategi Pendisiplinan Kembali Untuk Menanggulangi Kesemrawutan Dalam Kehidupan Nasional Dewasa Ini". USU Law Jurnal. Volume 3 Nomor 2. Agustus 2015.

Rokhim, Abdul. 2017. "Penerapan Azas Jual Beli Tidak Memutuskan Sewa Menyewa dalam Kaitannya dengan Hukum Perjanjian". Jurnal Magister Ilmu Hukum Universitas Pembinaan Masyarakat Indonesia Medan, Volume 6 Nomor 3.

Rosita. 2017. "Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi Dan Non Litigasi)", *Journal Of Islamic Law*. Volume VI Nomor 2.

Setiono. 2004. "Rule of Law (Supremasi Hukum)". Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.

Siswandi, Lambang. 2019. "Kreditur dan Debitur Dengan Hak Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Kredit Tanpa Agunan", *Jurnal Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya*, Volume 15 Nomor 1, Februari- Juli 2019, hlm. 91.

Sofi, Irfan. 2020. "Analisis Sektor Unggulan dan Struktur Ekonomi Kota Pematangsiantar dengan Menggunakan Location Quotient dan Shift Share". November 2020.

Endri Susanto, dkk,. 2021. "Politik Hukum Dalam Penegakkan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE)". Jurnal Kompilasi Hukum, Volume 6 Nomor 2. Desember 2021.

Tamengge, Miranda. 2018. "Kajian Yuridis Tentang Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Konsensuil Berdasarkan Pasal 1548 KUH Perdata". Jurnal Universitas Sam Ratulangi. Volume 6 Nomor 7. September 2018.

Terok, Gregoryo. 2013. "Fungsi Jaminan Dalam Pemberian Kredit". Jurnal Universitas Sam Ratulangi. Volume I Nomor 5. November 2013.

Uke, La Ode Muhammad Iman Abdi Anantomo. 2017. "Teori Keadilan Kontemporer (Sebuah Kajian Teori Hukum)". Jurnal Al-'Adl Institut Agama Islam Negeri Kendari. Volume 10 Nomor 1. Januari 2017.

Internet:

Abubakar, Lastuti dan R. Kartikasari, *Pemberdayaan UMKM Melalui Revitalisasi Fungsi Intermediary Perbankan Untuk menunjang Sektor Riil, : https://r.search.yahoo.com/_ylt=Awrx_1iN8EhkpcYIhxHLQwx.;_ylu=Y29*

sbwNzZzMEcG9zAzEEdnRpZAMEc2VjA3Ny/RV=2/RE=1682530573/RO=10/RU=https%3a%2f%2fpustaka.unpad.ac.id%2fwp-content%2fuploads%2f2013%2f04%2fpustaka_unpad_pemberdayaan-UMKM.pdf/RK=2/RS=vdMmlLaah7J6B2HCGsLgclL0WsU-. diakses 26 April 2023.

BRI, *UMKM: Pinjaman*, https://r.search.yahoo.com/_ylt=Awr1QXflewFlkZcKr6_LQwx.;_ylu=Y29sbwNzZzMEcG9zAzEEdnRpZAMEc2VjA3Ny/RV=2/RE=1694624869/RO=10/RU=https%3a%2f%2fwww.bri.co.id%2fpinjaman/RK=2/RS=2klhORThA4e_VFaLYFUku4YzJU0-. diakses 13 September 2023.

Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia, *Perkembngan UMKM sebagai Critical Engine Perekonomian Nasional Terus Mendapatkan Dukungan Pemerintah*, : https://r.search.yahoo.com/_ylt=AwrKD0iV6jNkT9QcRgPLQwx.;_ylu=Y29sbwNzZzMEcG9zAzEEdnRpZAMEc2VjA3Ny/RV=2/RE=1681152789/RO=10/RU=https%3a%2f%2fwww.ekon.go.id%2fpublikasi%2fdetail%2f4593%2fperkembangan-umkm-sebagai-critical-engine-perekonomian-nasional-terus-mendapatkandukunganpemerintah/RK=2/RS=9IErrMR1QQJgzJbKCyp4Ru9W4nA-. diakses 10 April 2023.

OCBC NISP, *Aktiva Jaminan: Pengertian, Contoh, Kelebihan & Kekurangan*, : https://r.search.yahoo.com/_ylt=Awr1SSehjeNk0osXIybLQwx.;_ylu=Y29sbwNzZzMEcG9zAzEEdnRpZAMEc2VjA3Ny/RV=2/RE=1692663329/RO=10/RU=https%3a%2f%2fwww.ocbcnisp.com%2fid%2farticle%2f2023%2f01%2f05%2faktiva-jaminan-adalah/RK=2/RS=vuG2MBOU47UxUfy8lHrFw2d5jIA-, diakses 21 Agustus 2023.

OCBC NISP, *Apa itu Aset? Ini Pengertian, Jenis, Sifat, & Contohnya*, : https://r.search.yahoo.com/_ylt=Awrx.STqPutkouI.3gTLQwx.;_ylu=Y29sbwNzZzMEcG9zAzEEdnRpZAMEc2VjA3Ny/RV=2/RE=1693167466/RO=10/RU=https%3a%2f%2fwww.ocbcnisp.com%2fid%2farticle%2f2021%2f06%2f15%2faset-adalah/RK=2/RS=FG.VV3K_qVjof5PAk1kHCvWYz2U-,diakses 27 Agustus 2023.

OCBC NISP, *Bank Garansi: Pengertian, Fungsi, dan Jenis-jenisnya,* : *https://r.search.yahoo.com/_ylt=Awr1QTGfrTNl0P4lTprLQwx.;_ylu=Y29sbwNzZzMEcG9zAzQEdnRpZAMEc2VjA3Ny/RV=2/RE=1697914400/RO=10/RU=https%3a%2f%2fwww.ocbcnisp.com%2fid%2farticle%2f2023%2f09%2f18%2fbank-garansi-adalah/RK=2/RS=aml3J8sDMaToAAfEGG_nCnY.opM-*, diakses 21 Oktober 2023.

PDPHJ Kota Pematangsiantar, Unit Pasar dan Usaha, : https://r.search.yahoo.com/_ylt=AwrKCceynt9jrDADUiTLQwx.;_ylu=Y29sbwNzZzMEcG9zAzEEdnRpZAMEc2VjA3Ny/RV=2/RE=1675628338/RO=10/RU=https%3a%2f%2fwww.pdphj.web.id%2f/RK=2/RS=hwYduoD2qV4o5UYjY.oPiQ.EoiI-. diakses pada tanggal 05 Februari 2023.

Wawancara & Seminar:

Wawancara Narasumber Suci Damayanti sebagai debitur pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kota Pematangsiantar.

Wawancara Narasumber D sebagai pegawai pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kota Pematangsiantar.

Wawancara Narasumber X sebagai pegawai pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kota Pematangsiantar.

Wawancara Narasumber Y sebagai pegawai pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kota Pematangsiantar.

Hasan, Djuhaendah dan Salmidjas Salam, 9-10 Mei 2000, *Aspek Hukum Hak Jaminan Perorangan dan Kebendaan* (Makalah disampaikan alam Seminar Sosialisasi UU No. 42/1999 Tentang Jaminan Fidusia). Jakarta.

PerUUan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1995, Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2006 Tentang Perlindungan Saksi dan Korban, Pasal

1 ayat (6).

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional 2005-2025.

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Pewakafan Tanah Milik

Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Lampiran POJK No. 42/POJK.03/2017.