

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1. Kesimpulan**

Dari berbagai pemaparan dan uraian yang terdapat di bab-bab sebelumnya, maka terdapat beberapa kesimpulan yang dapat diambil berkaitan dengan permasalahan yang diangkat di dalam skripsi ini, antara lain:

1. Suatu hak sewa atas tempat usaha di areal pasar PD Pasar Bermartabat Kota Bandung yang dibuktikan dengan Surat Sewa Tempat Usaha (SSTU) dapat menjadi objek jaminan dalam suatu perjanjian jaminan. Terkait penjaminan hak sewa atas tempat usaha oleh pemegang hak kepada pihak lain tidak diatur secara jelas dalam Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 15 Tahun 2007 tentang Perusahaan Daerah Pasar Bermartabat Kota Bandung maupun Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perusahaan Daerah Pasar Bermartabat Kota Bandung. Namun, dalam ketentuan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 19 Tahun 2001 tentang Pengelolaan Pasar di Kota Bandung diatur sebagai berikut:

“Tanpa ijin Walikota para pedagang dilarang:

- a. Mendirikan, merubah bentuk/konstruksi serta menambah/merubah bentuk/konstruksi serta memperkecil tempat berjualan dan merubah jenis barang dagangan.
- b. Menempatkan atau mempergunakan mesin diesel/generator, sumur bor di dalam dan sekitar tempat berjualan.
- c. Menjual, menyimpan barang-barang lain yang mengganggu kesehatan.

- d. Menjual/memindahtangankan, menjaminkan atau menggadaikan tempat berjualan kepada siapapun.
- e. Menggunakan alat-alat pembangkit api antara lain kompor, tungku api dan sejenisnya.
- f. Melakukan penyambungan, penambahan serta pemasangan daya listrik dan air.”

Ketentuan pasal tersebut mengatur bahwa apabila pedagang hendak menjaminkan hak pakai atas tempat usaha perlu izin dari Walikota. Ketentuan tersebut diperbaharui dengan Peraturan Walikota Bandung Nomor 112 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Pasar di Lingkungan Perusahaan Daerah Pasar Bermartabat Kota Bandung *jo.* Peraturan Walikota Bandung Nomor 1264 Tahun 2015 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perusahaan Daerah Pasar Bermartabat Kota Bandung mengatur bahwa hak sewa tempat usaha dapat dipindahtangankan dan disewakan (termasuk dijaminkan) kepada pihak lain dengan persetujuan tertulis dari Direksi atau pejabat yang ditunjuk (Kepala Unit Pengelola Pasar).

2. Pada saat SSTU hendak dijadikan sebagai objek jaminan, objek jaminan sesungguhnya adalah hak yang dibuktikan dengan SSTU tersebut, yaitu hak sewa atas tempat usaha. Hak sewa atas tempat usaha merupakan benda bergerak tidak berwujud yang dibuktikan dengan suatu surat bernama SSTU yang di dalamnya tercantum nama pemilik hak sewa atas tempat usaha. Terdapat dua jenis jaminan yang dikenal di Indonesia untuk menjaminkan benda bergerak dan tidak berwujud, yaitu gadai dan fidusia.

Dalam praktik dunia kenotariatan, hak sewa atas tempat usaha umum dijadikan sebagai objek jaminan. Penjaminan atas hak sewa

atas tempat usaha dilakukan dengan membuat Akta Perjanjian Penyerahan dan Pemindahan Hak (*cessie*). Banyak orang yang salah mengartikan *cessie* sebagai jaminan, namun sesungguhnya *cessie* bukanlah jenis jaminan, melainkan bentuk penyerahan tagihan atas nama

Apabila dilihat dari klausul-klausul akta tersebut pada umumnya tidak menyebutkan secara spesifik jenis jaminan yang digunakan. Namun, apabila dianalisis kebiasaan dalam dunia kenotariatan itu menggambarkan pola penjaminan menggunakan jenis jaminan gadai atas benda tidak berwujud berupa hak sewa atas tempat usaha. Praktik penjaminan dalam dunia kenotariatan ini telah berlangsung sejak lama dan dalam eksekusinya tidak terdapat permasalahan yang serius.

Penegasan penggunaan jenis jaminan gadai akan lebih menjamin kepastian hukum dan menguntungkan bagi para pihak. Bagi kreditur, gadai dapat menjamin posisinya sebagai kreditur preferen. Penjaminan dengan gadai juga memberikan kewenangan untuk melakukan eksekusi langsung, sehingga memberikan kedudukan yang aman bagi pihak kreditur. Sedangkan bagi debitur, gadai dapat menjamin bahwa kepemilikan atas SSTU tidak akan dianggap telah beralih ke kreditur, melainkan hanya dijadikan sebagai objek jaminan. Penulis menyimpulkan bahwa SSTU dapat dijadikan sebagai objek jaminan dan jenis jaminan yang paling memadai adalah gadai.

## **5.2. Saran**

Berdasarkan uraian dan pembahasan yang telah dilakukan pada bab-bab sebelumnya terhadap permasalahan yang dikaji dalam skripsi ini, maka dapat diberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Saran untuk Pemerintah Kota Bandung: Sudah lima tahun sejak Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perusahaan Daerah Pasar Bermartabat Kota Bandung yang mencabut Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 15 Tahun 2007 tentang Perusahaan Daerah Pasar Bermartabat Kota Bandung Peraturan Daerah Kota Bandung diundangkan. Namun hingga saat penulisan ini diselesaikan, pemerintah tidak juga membuat peraturan pelaksana dari Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perusahaan Daerah Pasar Bermartabat Kota Bandung terkait Pengelolaan Pasar di Lingkungan Perusahaan Daerah Pasar Bermartabat Kota Bandung. Terdapat beberapa pengaturan yang sebelumnya ada di Peraturan Walikota Bandung Nomor 112 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Pasar di Lingkungan Perusahaan Daerah Pasar Bermartabat Kota Bandung yang belum diatur di peraturan pelaksana Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perusahaan Daerah Pasar Bermartabat Kota Bandung. Salah satu yang belum diatur adalah terkait pengalihan dan penyewaan kembali hak sewa atas tempat usaha di areal pasar PD Pasar Bermartabat.

Demi terwujudnya kepastian hukum, alangkah baiknya bila Pemerintah Kota Bandung segera menerbitkan peraturan pelaksana dari Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perusahaan Daerah Pasar Bermartabat Kota Bandung terkait pengelolaan pasar di lingkungan PD Pasar Bermartabat. Sebaiknya, peraturan tersebut juga dilengkapi dengan pengaturan terkait penjaminan hak sewa atas tempat usaha. Peraturan tersebut perlu dilengkapi dengan jenis jaminan apa yang tepat untuk menjamin hak sewa atas tempat usaha, contohnya adalah seperti yang diatur dalam Pasal 60 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas terkait penjaminan atas

saham atau dalam Pasal 48 ayat (5) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terkait penjaminan atas SKBG sarusun.

2. Saran untuk Pemerintah Kota Bandung: Penjaminan hak sewa atas tempat usaha sebaiknya dieksplisitkan (dinyatakan secara jelas) bahwa yang digunakan adalah jenis jaminan gadai. Mekanisme penjaminan sebagaimana umum dilakukan dalam praktik dunia kenotariatan menunjukkan pola penjaminan menggunakan gadai, yaitu SSTU sebagai bukti kepemilikan atas hak sewa tempat usaha diserahkan kepada pihak kreditur.
3. Saran untuk Pemilik Hak Sewa Tempat Usaha: Mekanisme penjaminan menggunakan jenis jaminan mensyaratkan benda jaminan untuk berada dalam penguasaan kreditur (pemegang gadai). Sebaiknya, pemilik hak sewa tempat usaha tidak sembarangan menjaminkan hak sewa atas tempat usaha untuk menghindari kemungkinan SSTU atas hak sewa tempat usaha tersebut dialihkan secara melawan hukum.
4. Saran untuk Kreditur: Salah satu prosedur yang harus dilalui untuk menjaminkan hak sewa tempat usaha adalah permohonan izin dari Direksi PD Pasar Bermartabat. Oleh karena itu, kreditur sebaiknya memastikan bahwa telah mendapatkan izin untuk menjaminkan hak sewa tempat usaha beserta SSTUnya. Selain itu, kreditur juga perlu memastikan bahwa debitur merupakan pemilik yang sah dari hak sewa tempat usaha atau SSTU.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku:**

- Djumhana, Muhamad. 2012. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung. PT Citra Aditya Bakti.
- Fuady, Munir. 2000. *Jaminan Fidusia*. Bandung. PT Citra Aditya Bakti.
- Fuady, Munir. 2006. *Hukum tentang Pembiayaan*. Bandung. PT Citra Aditya Bakti.
- Hartono, Sunaryati. 1994. *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*. Bandung. Penerbit Alumni.
- Hasbullah, Frieda Husni. 2005. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak yang Memberi Jaminan*. Jakarta. IndHill Co.
- HS, Salim. 2016. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta. Rajawali Pers.
- Manan, Bagir. 1992. *Dasar-Dasar Perundang-Undangan Indonesia*. Jakarta. IndHill Co.
- Meliala, Djaja S. 2015. *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Ed. Revisi Kelima. Bandung. Nuansa Aulia.
- Purwaka, Tommy Hendra. 2011. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta. Penerbit Universitas Atma Jaya.
- Satrio, J. 1991. *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Pencampuran Hutang*. Bandung. Penerbit Alumni.
- Satrio, J. 2007. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaa*. Bandung. PT Citra Aditya Bakti.
- Satrio, J. 2012. *Cessie Tagihan atas Nama*. Jakarta. Yayasan DNC.
- Setiawan, Rachmad dan J. Satrio, 2010. *Penjelasan Hukum tentang Cessie*. Jakarta. Nasional Legal Reform Program.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji, 2004. *Penulisan Hukum Normatif "Suatu Tinjauan Singkat"*, Jakarta. Grafindo Persada.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 1981. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta. Liberty.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2007. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty Offset.

Subekti. 1986. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung. Penerbit Alumni.

Subekti. 1989. *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*. Bandung. PT Citra Aditya Bakti.

Usman, Rachmadi. 2009. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Cet. II. Jakarta. Sinar Grafika.

Widjadja, Gunawan et.al. 2001. *Seri Hukum Bisnis Jaminan Fidusia*. Jakarta. PT RajaGrafindo Persada.

Witanto, D.Y. 2015. *Hukum Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen (Aspek Perikatan, Pendaftaran, dan Eksekusi)*. Bandung. Mandar Maju.

#### **Jurnal:**

Winarno, Jatmiko. *Perlindungan Hukum bagi Kreditur pada Perjanjian Jaminan Fidusia*. Jurnal Independen Fakultas Hukum Vol 1 Nomor 1. Lamongan. Universitas Islam Lamongan.

#### **Skripsi dan Tesis:**

Dewi, Ni Made Trisna. 2011. *Tanggung Jawab Debitur terhadap Musnahnya Benda Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Kredit Bank*, Tesis Program Magister Ilmu Hukum. Denpasar. Universitas Udayana.

Hanadi, Teddy Septian. 2013. *Perancangan aplikasi bisnis lapakmobile.com pada pasar Tradisional Simpang Bandung menggunakan PHP dan MySQL berbasis web*. Bandung. UNIKOM.

K, Femalia Indrainy. 2012. *Tinjauan Yuridis Penjaminan Rekening Bank terhadap Hukum Jaminan Indonesia dan Perbandingannya dengan Negara Singapura*. Depok. Universitas Indonesia.

Wiguna, Gde Rahadi. 2014. *Penjaminan Bangunan di Atas Tanah Hak Sewa yang Diikuti dengan Pengalihan Hak Sewa sebagai Bentuk Cessie dalam Suatu Perjanjian Kredit*. Denpasar. Program Magister Kenotariatan Universitas Udayana.

**Makalah:**

Widnyana, I Gede dan I Made Walesa Putra, *Kewenangan Pelaksanaan Eksekusi oleh Kreditur terhadap Jaminan Fidusia dalam Hal Debitur Wanprestasi.*  
Badung. Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana.