

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN**  
**FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan  
Tinggi  
Nomor: 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014

**“ANALISIS JAMINAN ATAS SURAT SEWA TEMPAT USAHA (SSTU) DI  
PASAR PERUSAHAAN DAERAH PASAR BERMARTABAT  
KOTA BANDUNG”**

OLEH:

**KIMBERLY TRIESTANTO**

**NPM: 2014200045**

PEMBIMBING:

**YANLY GANDAWIDJAJA, S.H., SP1. M.H.**



Penulisan Hukum (Skripsi)

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan  
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Ilmu Hukum

2017

**PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY**  
**FACULTY OF LAW**

*Accredited based on Decree of Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi*  
*Number: 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014*

**“ANALYSIS OF PASAR BERMARTABAT BANDUNG CORPORATION’S  
STALL RENT CERTIFICATE AS COLLATERAL OBJECT”**

By:

**KIMBERLY TRIESTANTO**  
**2014200045**

Advisor:

**YANLY GANDAWIDJAJA, S.H., SP1. M.H.**



**UNDERGRADUATED THESIS**  
Submitted to complete the requirement of  
A Bachelor Degree in Laws

**BANDUNG**  
**2017**



**Disetujui untuk diajukan dalam sidang ujian Penulisan Hukum**

**Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan**

**Pembimbing**

**(Yanly Gandawidjaja, S.H., SP1. M.H.)**

**Dekan,**

**(Dr. Tristam Pascal Moeliono, S.H., M.H., LL.M.)**



## PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Kimberly Triestanto

No. Pokok : 2014200045

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya penulisan hukum yang berjudul:

**“ANALISIS JAMINAN ATAS SURAT SEWA TEMPAT USAHA (SSTU) DI  
PASAR PERUSAHAAN DAERAH PASAR BERMARTABAT KOTA  
BANDUNG”**

adalah benar-benar merupakan karya penulisan hukum yang telah Saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain; dan/atau
- b. dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan iktikad baik.

Seandainya dikemudian hari ternyata Saya telah menyalahi dan/atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan/atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa ada paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 5 Desember 2017

Mahasiswa Penyusun Karya Penulisan Hukum



Nama : Kimberly Triestanto

NPM : 2014200045

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan yang Maha Esa, karena melalui rahmat dan berkat-Nya penulis berhasil menyelesaikan penyusunan penulisan hukum berupa skripsi yang berjudul **“Analisis Jaminan atas Surat Sewa Tempat Usaha (SSTU) di Pasar Perusahaan Daerah Pasar Bermartabat Kota Bandung”**. Skripsi ini penulis buat dengan tujuan untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Katolik Parahyangan. Penulis berharap agar skripsi ini dapat membantu para pembaca untuk menambah pengetahuan dan pengalamannya.

Dalam pembentukan skripsi ini, penulis mendapatkan banyak bantuan, bimbingan, dorongan, dukungan hingga doa dari beberapa pihak. Berdasarkan hal tersebut, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Orang tua dan adik-adik penulis yang selalu memberikan dukungan selama penulis menempuh pendidikan Sarjana Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.
2. Ibu Yanly Gandawidjaja, S.H., SP1. M.H. selaku dosen pembimbing skripsi penulis yang telah meluangkan waktu, memberikan masukan, dan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan hukum ini.
3. Bapak Djaja S. Meliala, S.H., M.H. selaku ketua dosen penguji sidang ujian penulisan hukum yang telah memberikan saran dan masukan kepada penulis untuk menyempurnakan skripsi ini.
4. Ibu Wurianalya Maria Noventy, S.H., LL.M. selaku dosen penguji sidang ujian penulisan hukum dan dosen pembimbing proposal skripsi yang telah memberikan masukan mulai dari awal penyusunan rumusan masalah.
5. Ibu Maria Ulfah, S.H., M.Hum. selaku kepala Lembaga Bantuan Hukum “Pengayoman” UNPAR, dosen, dan rekan kerja.
6. Bapak dan Ibu dosen pengajar yang bertugas di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.

7. Rekan-rekan dan keluarga di Lembaga Bantuan Hukum “Pengayoman” UNPAR: Clarisa Gracesyella, Iester Samosir, Myriam Husna S., Novia Asri Widyasari, Pandapotan Pintubatu, Adhitya Virya S., Rosanna Livia H., Tasya Indriana S., dan Adji Yudha P.
8. Rekan-rekan Lembaga Bantuan Hukum “Pengayoman” UNPAR yang telah lulus: Yoseph Clen, Veronica Annisa, Amna Martha Loliva, Yuliani Syifaa Putri, Yulia Ratna Dewi, Anthony Reysando, dan Vania A. Sebastian.
9. Teman-teman Penulis sejak Sekolah Menengah Pertama, Sekolah Menengah Atas, hingga kuliah, teman spesial, juga teman-teman sehoi dan sekomunitas.
10. Tata Usaha, Pekarya, dan Pekerja ISS yang bekerja di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.
11. Pihak lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan kontribusi dalam penulisan hukum ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan hukum ini masih jauh dari kata sempurna. Sehingga, penulis membuka diri terhadap setiap kritik positif maupun negatif yang dapat membantu skripsi ini menjadi lebih baik. Atas pengertian dan bantuannya penulis mengucapkan banyak terima kasih.

Bandung, 5 Desember 2017

Penulis,

Kimberly Triestanto

## ABSTRAK

Jaminan berfungsi sebagai sarana atau menjamin pemenuhan pinjaman atau utang debitur kepada krediturnya sampai debitur melunasi pinjamannya tersebut. Bentuk-bentuk jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur menjadi semakin bervariasi. Salah satu bentuk jaminan yang lazim terjadi dalam praktik kenotariatan dan perbankan adalah jaminan atas Surat Sewa Tempat Usaha (SSTU) yang merupakan bukti hak untuk menggunakan tempat usaha (meliputi toko, kios, meja, los, dan lapak) di lingkungan pasar milik Perusahaan Daerah (PD) Pasar Bermartabat Kota Bandung.

Penelitian ini akan menggunakan metode penelitian yuridis normatif (penelitian hukum) yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka, data sekunder atau penelitian yang menekankan pada penggunaan norma-norma hukum tertulis. Tipe penelitian yang dilakukan adalah tipe penelitian deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan gambaran dan pemaparan fakta-fakta untuk memberikan data yang seteliti mungkin mengenai objek penelitian, dengan memberikan suatu solusi.

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 di areal pasar PD Pasar Bermartabat Kota Bandung dapat menjadi objek jaminan dalam suatu perjanjian jaminan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 19 Tahun 2001 tentang Pengelolaan Pasar di Kota Bandung. Peraturan tersebut sudah dicabut, namun pengaturan terkait penjaminan atas SSTU belum diatur di peraturan yang baru. Dalam praktik dunia kenotariatan, hak sewa atas tempat usaha umum dijamin dengan membuat Akta Perjanjian Penyerahan dan Pemindahan Hak (*cessie*). 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 berupa gadai.

## DAFTAR ISI

<b>COVER</b>	
<b>LEMBAR PERSETUJUAN</b>	
<b>PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK</b>	
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>viii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	5
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TERHADAP PEMAKAIAN TEMPAT USAHA DI LINGKUNGAN PASAR PERUSAHAAN DAERAH PASAR BERMARTABAT KOTA BANDUNG .....</b>	<b>11</b>
2.1. Pengelolaan Pasar Kota Bandung oleh Perusahaan Daerah Pasar Bermartabat .....	11
2.2. Pemakaian Tempat Usaha di Lingkungan Pasar Perusahaan Daerah Pasar Bermartabat Kota Bandung .....	21
<b>BAB III TINJAUAN UMUM TERHADAP JAMINAN.....</b>	<b>28</b>
3.1. Definisi dan Penjelasan Jaminan .....	28
3.2. Macam-Macam Jaminan .....	30
3.3. Gadai.....	34
3.4. Fidusia .....	41
3.5. <i>Cessie</i> .....	49
<b>BAB IV ANALISIS JAMINAN ATAS SURAT SEWA TEMPAT USAHA DI LINGKUNGAN PASAR PERUSAHAAN DAERAH PASAR BERMARTABAT KOTA BANDUNG .....</b>	<b>55</b>

4.1. Pengaturan terkait dapat atau tidaknya penjaminan atas Surat Sewa Tempat Usaha.....	55
4.2. Jenis jaminan yang tepat untuk menjaminkan Surat Sewa Tempat Usaha .....	60
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>67</b>
5.1. Kesimpulan.....	67
5.2. Saran.....	69
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Bagan struktur Organisasi PD Pasar Bermartabat .....	13
Gambar 2.2. Diagram Proses Permohonan Izin Memakai Tempat Usaha .....	26

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang

Jaminan berfungsi sebagai sarana atau menjamin pemenuhan pinjaman atau utang debitur kepada krediturnya sampai debitur melunasi pinjamannya tersebut.<sup>1</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur hak kebendaan yang dibedakan menjadi dua kelompok. Hak kebendaan tersebut antara lain hak kebendaan yang memberikan suatu kenikmatan atas suatu benda (*zakelijk genotsrecht*) dan hak kebendaan yang sifatnya memberikan suatu jaminan (*zakelijk zakeheidsrecht*).<sup>2</sup> Hak kebendaan yang memberikan jaminan antara lain meliputi gadai, hipotik, hak tanggungan, fidusia, dan resi gudang.<sup>3</sup> Perbedaan tersebut didasarkan pada beberapa faktor, seperti perbedaan jenis benda bergerak dan benda tidak bergerak.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan) menggunakan juga istilah agunan. Jadi, saat ini terdapat 2 (dua) komponen yang dimiliki oleh bank selaku kreditur untuk memastikan kredit yang disalurkan akan dikembalikan beserta bunganya. Kebanyakan pihak menyamakan antara istilah jaminan dan agunan. Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, pengertian jaminan adalah suatu keyakinan atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>4</sup> Sedangkan menurut ketentuan Pasal 1 Angka 23 UU Perbankan, pengertian

---

<sup>1</sup> Ibid, halaman 69.

<sup>2</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda* (Yogyakarta: Liberty, 1981), halaman 96.

<sup>3</sup> Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan* (Bandung: Penerbit Nuansa Aulia, 2015), halaman 24.

<sup>4</sup> I Gede Widnyana 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), halaman 2.

agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah.

Dalam hal pemberian fasilitas kredit ini, pada praktiknya agunan lebih dominan atau diutamakan dibandingkan dengan jaminan yang berupa keyakinan atas kemampuan debitur untuk melunasi utangnya.<sup>5</sup> Agunan pemberian kredit bank tersebut berfungsi untuk menjamin kepastian akan pelunasan utang debitur bila debitur cidera janji atau dinyatakan pailit. Dengan adanya jaminan pemberian kredit tersebut, akan memberikan jaminan perlindungan, baik bagi keamanan dan kepastian hukum kreditur bahwa kreditnya akan tetap kembali walaupun mungkin nasabah debiturnya cidera janji, yakni dengan cara mengeksekusi benda yang menjadi objek jaminan kredit bank yang bersangkutan.

Bentuk-bentuk jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur menjadi semakin bervariasi. Salah satu bentuk jaminan yang lazim terjadi dalam praktik kenotariatan dan perbankan adalah jaminan atas Surat Pemakaian Tempat Berjualan (SPTB) atau Surat Sewa Tempat Usaha (SSTU). Kedua bentuk surat tersebut merupakan bukti hak untuk menggunakan tempat berjualan atau tempat usaha (meliputi toko, kios, meja, los, dan lapak) di lingkungan pasar milik Perusahaan Daerah Pasar Bermartabat Kota Bandung.

SPTB merupakan suatu bentuk surat ijin yang dikeluarkan oleh Walikota melalui Dinas Pengelolaan Pasar dan wajib dimiliki oleh setiap pedagang tetap yang menempati tempat berjualan yang berada di areal pasar milik pemerintah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 huruf v dan Pasal 5 ayat (3) Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 19 Tahun 2001 tentang Pengelolaan Pasar di Kota Bandung. Pengaturan terkait SPTB terdapat juga dalam Keputusan Walikota Nomor 665 Tahun 2002 tentang Tata Cara Pengurusan Surat Pemakaian Tempat Berjualan dan Pengelolaan WC Umum di Areal Pasar (Keputusan Walikota Nomor 665 Tahun 2002). Adapun mengenai tata cara pengurusan pelayanan SPTB ini diatur dalam Bab IV Keputusan Walikota Nomor 665 Tahun 2002 tersebut. Seseorang yang telah mendapatkan hak untuk memakai tempat berjualan disebut sebagai

---

<sup>5</sup> Muhamad Djumhana, *Op.Cit.*, halaman 453.

‘Pemakai Tempat Berjualan’ dan status pemberian haknya adalah ‘Hak Pakai Tempat Berjualan’.

Peraturan Walikota Bandung Nomor 112 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Pasar di Lingkungan Perusahaan Daerah Pasar Bermartabat Kota Bandung mengubah sebutan untuk SPTB menjadi Surat Sewa Tempat Usaha (SSTU). Pasal 4 ayat (3) Peraturan Walikota Bandung Nomor 112 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Pasar di Lingkungan Perusahaan Daerah Pasar Bermartabat Kota Bandung mengatur bahwa status pemakaian tempat usaha di pasar adalah ‘Hak Sewa’. Hak Sewa tersebut berlaku selama 1 (satu) tahun dan harus diperbaharui setelah jangka waktunya berakhir. Walaupun penyebutan SPTB telah diubah dengan adanya Perwal ini, namun dalam praktiknya surat izin untuk menggunakan tempat berjualan atau tempat usaha tetap disebut sebagai Surat Pemakaian Tempat Berjualan. Apabila dibandingkan dari pengaturannya, secara garis besar, konsep mengenai SPTB dan SSTU adalah sama.

SSTU dapat memiliki nilai ekonomis yang tinggi apabila merupakan SSTU atas kios di sebuah pasar yang strategis dan ramai dikunjungi.<sup>6</sup> SSTU juga dapat dialihkan kepada pihak lain dan kemudian pengalihan tersebut dicatatkan di SSTU tersebut. Oleh karena itulah, dalam praktiknya SSTU banyak digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit.

Mekanisme menjaminkan SSTU yang umumnya dilakukan adalah dengan membuat Akta Perjanjian Pengalihan dan Penyerahan Hak (*Cessie*) atau Akta Penjaminan secara *Cessie*, selanjutnya akan disebut sebagai Akta *Cessie*, di hadapan seorang Notaris.<sup>7</sup> Akta *Cessie* tersebut berisi peralihan hak atas STPB atau SSTU dari debitur (sebagai ‘penjamin’) kepada pihak ‘bank’. Akta *Cessie* tersebut umumnya juga dilengkapi dengan proses yang harus ditempuh dalam hal debitur lalai membayar utang atau tidak memenuhi kewajiban kepada bank berdasarkan Perjanjian Kredit yang sebelumnya dibuat di antara mereka. Akta *Cessie* tersebut juga mengatur apabila utang debitur telah dibayar lunas dengan cara sebagaimana mestinya, maka segala hak yang telah diserahkan kepada bank

---

<sup>6</sup> Nilai ekonomis dari SPTB ditentukan melalui hasil penilaian oleh Penilai (*Appraisal*).

<sup>7</sup> Berdasarkan Akta Pengalihan dan Penyerahan Hak (*Cessie*) Nomor: 26 dan 62 yang dibuat di hadapan Notaris Kabupaten Bandung.

menurut Akta *Cessie* tersebut dengan sendirinya diserahkan kembali oleh bank kepada debitur/Penjamin (*retro cessie*).<sup>8</sup>

Namun apabila kita mengacu pada berbagai literatur, *cessie* tidak dikategorikan sebagai salah satu jenis jaminan. Pengaturan mengenai *cessie* dapat ditemukan pada Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sekalipun dalam pasal tersebut tidak digunakan istilah *cessie*. Pasal tersebut mengatur dua hal pokok, yaitu penyerahan “tagihan atas nama” dan penyerahan “benda tak bertubuh lainnya”. Adapun yang dimaksud dengan benda tak bertubuh lainnya adalah benda tak bertubuh yang bukan merupakan tagihan atas nama dan bahkan yang bukan berupa tagihan.<sup>9</sup>

Perlu diperhatikan, bahwa yang disebut sebagai tagihan, tidak selalu harus berupa tagihan atas sejumlah uang. Tagihan yang dimaksud adalah tagihan atas prestasi, yang merupakan benda tidak berwujud. Jadi, apabila dikatakan bahwa *cessie* merupakan penyerahan tagihan atas nama, tidak berarti harus berupa tagihan sejumlah uang, sekalipun biasanya memang mengenai sejumlah uang. Tagihan atas nama adalah tagihan atas prestasi perikatan, dimana krediturnya adalah tertentu (diketahui oleh debiturnya).<sup>10</sup>

*Cessie* pada dasarnya merupakan bentuk penyerahan tagihan atas nama.<sup>11</sup> Sehingga, *cessie* tidak memiliki karakteristik jenis jaminan pada umumnya, seperti misalnya hak untuk didahulukan bagi kreditur apabila debitur lalai untuk memenuhi prestasinya (*droit de preference*).<sup>12</sup> Tanpa adanya hak untuk didahulukan, hal tersebut menimbulkan permasalahan terkait eksekusi dari jaminan atas SSTU serta terkait dengan perlindungan hukumnya.

Berkembang dari latar belakang tersebut di atas, Penulis melihat perlunya menganalisis hak jaminan atas Surat Pemakaian Tempat Berjualan (SPTB) atau Surat Sewa Tempat Usaha (SSTU) kepada bank dan eksekusinya dalam suatu

---

<sup>8</sup> Ibid.

<sup>9</sup> Rachmad Setiawan dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum tentang Cessie* (Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010), halaman 3.

<sup>10</sup> Ibid, halaman 6.

<sup>11</sup> Ibid.

<sup>12</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), halaman 96.

tulisan yang berjudul “**ANALISIS JAMINAN ATAS SURAT SEWA TEMPAT USAHA (SSTU) DI PASAR PERUSAHAAN DAERAH PASAR BERMARTABAT KOTA BANDUNG**”.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka terdapat beberapa pokok permasalahan yang dapat dirumuskan, yakni:

- 1) Apakah Surat Sewa Tempat Usaha dapat dijaminakan menurut peraturan yang berlaku?
- 2) Apa kemungkinan jenis jaminan yang paling memadai untuk menjaminakan Surat Sewa Tempat Usaha?

## **1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1.3.1. Tujuan Penelitian**

#### **A. Tujuan Umum**

Secara umum, penelitian ini bertujuan untuk mengembangkan ilmu hukum, terutama di bidang hukum jaminan terkait dengan konsep hukum perdata yang ada terhadap praktik penjaminan Surat Sewa Tempat Usaha (SSTU) menggunakan Akta Perjanjian Pengalihan dan Penyerahan Hak (*Cessie*) dalam praktik kenotariatan.

#### **B. Tujuan Khusus**

Dalam penelitian ini, selain untuk mencapai tujuan umum di atas, terdapat juga tujuan khusus. Adapun tujuan khusus yang ingin dicapai sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, yaitu:

- a) Mengetahui dan menganalisis konsep penjaminan hak kebendaan berupa SSTU;
- b) Mengetahui jenis jaminan untuk menjaminakan SSTU; dan
- c) Mengetahui cara bank mengeksekusi jaminan atas SSTU.

### **1.3.2. Manfaat Penelitian**

#### **A. Manfaat teoritis**

Hasil penelitian skripsi ini diharapkan dapat memberikan kontribusi atau manfaat dalam usaha mengembangkan pengetahuan hukum yang bersifat kritis, khususnya pada bidang hukum jaminan. Hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi pengembangan pengetahuan mengenai keabsahan penjaminan atas SSTU. Hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi pengembangan pengetahuan mengenai jenis dan proses penjaminan kebendaan atas SSTU.

#### **B. Manfaat praktis**

Selain manfaat teoritis, penelitian ini juga memiliki manfaat praktis. Penelitian ini dapat memberikan kontribusi kepada:

- a) Kalangan akademisi: diharapkan dengan hasil analisis penelitian ini dapat memberikan ide baru untuk dilakukan penelitian lebih lanjut. Sehingga, suatu saat dapat menghasilkan suatu konsep dan pandangan lain terkait dengan penjaminan kebendaan berupa SSTU.
- b) Profesi Notaris: diharapkan dengan adanya analisis dari penelitian ini dapat memberikan suatu pandangan baru dan suatu pemahaman mengenai konsep penjaminan kebendaan berupa SSTU.
- c) Kreditur: diharapkan hasil analisis dari penelitian ini dapat memberikan suatu pemahaman mendalam mengenai penjaminan kebendaan berupa SSTU termasuk proses, risiko, dan eksekusinya oleh pihak bank.
- d) Peneliti sendiri: dalam rangka membekali peneliti dengan pengetahuan dan pemahaman mengenai penjaminan kebendaan berupa SSTU dalam suatu perjanjian kredit dengan bank.

### **1.4. Metode Penelitian**

Penulisan ini akan menggunakan metode penelitian yuridis normatif (penelitian hukum) yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka, data

sekunder atau penelitian yang menekankan pada penggunaan norma-norma hukum tertulis.<sup>13</sup> Tipe penelitian yang dilakukan adalah tipe penelitian deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan gambaran dan pemaparan fakta-fakta untuk memberikan data yang seteliti mungkin mengenai objek penelitian, dengan memberikan suatu solusi.

Secara harafiah, ‘data’ berarti fakta atau kenyataan (*fact*). Akan tetapi, dalam penelitian, istilah data dipakai dalam arti yang lebih luas, karena di samping data primer, peneliti juga menggunakan data sekunder. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data sekunder atau data kepustakaan.<sup>14</sup> Sumber data sekunder atau jenis bahan hukum yang dipergunakan terdiri atas:

#### **1.4.1. Bahan Hukum Primer**

Dalam penelitian hukum normatif, bahan-bahan primer terdiri atas Undang-Undang Dasar dan berbagai dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum, termasuk akta notaris dan kontrak.<sup>15</sup> Bahan hukum primer yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perusahaan Daerah Pasar Bermartabat Kota Bandung;
- 3) Peraturan Walikota Bandung Nomor 112 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Pasar di Lingkungan Perusahaan Daerah Pasar Bermartabat Kota Bandung;
- 4) Peraturan Walikota Bandung Nomor 1264 Tahun 2015 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perusahaan Daerah Pasar Bermartabat Kota Bandung;

---

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamuji, *Penulisan Hukum Normatif “Suatu Tinjauan Singkat”* (Jakarta: Grafindo Persada, 2004), Halaman 14.

<sup>14</sup> Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20* (Bandung: Penerbit Alumni, 1994), halaman 150.

<sup>15</sup> *Ibid*, halaman 151.

- 5) Peraturan Walikota Bandung Nomor 166 Tahun 2017 tentang Tarif Jasa Pelayanan Perusahaan Daerah Pasar Bermartabat Kota Bandung;
- 6) Salinan Surat Pemakaian Tempat Berjualan (SPTB) atau Surat Sewa Tempat Usaha (SSTU);
- 7) Salinan Akta Notaris yang berjudul: Akta Perjanjian Pengalihan dan Penyerahan Hak (*Cessie*) yang dibuat di hadapan Notaris; dan
- 8) Peraturan perundang-undangan lain yang relevan.

#### **1.4.2. Bahan Hukum Sekunder**

*Textbook*, monograf, laporan penelitian dan sebagainya merupakan bahan sekunder dalam penelitian hukum normatif.<sup>16</sup> Bahan hukum sekunder yang akan digunakan merupakan bahan pustaka yang isinya mengenai informasi tentang bahan hukum primer. Bahan hukum penunjang penulisan penelitian ini berupa kepustakaan yang terdiri dari buku-buku karangan para ahli, artikel, berita, jurnal hukum, skripsi, tesis, disertasi, media cetak, serta dokumen-dokumen yang berasal dari internet. Buku karangan ahli utama yang akan digunakan untuk memperdalam mengenai jaminan adalah buku yang ditulis oleh Djaja S. Meliala yang berjudul *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan* Edisi Revisi Kelima.

#### **1.4.2. Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan penjelasan atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan adalah kamus, *legal thesaurus*, dan ensiklopedia yang berkaitan dengan penelitian.

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengumpulan data sekunder melalui studi kepustakaan atau dokumen.

---

<sup>16</sup> Ibid.

Studi kepustakaan dalam arti sempit adalah pengumpulan data sekunder di perpustakaan. Studi kepustakaan dalam arti sempit ini meliputi kegiatan pengumpulan bahan bacaan, baik buku, jurnal, makalah, laporan penelitian, majalah, dan surat kabar.<sup>17</sup>

Studi kepustakaan dalam arti luas adalah kegiatan pengumpulan data sekunder yang tidak hanya di perpustakaan-perpustakaan resmi, melainkan juga meliputi pengumpulan data sekunder di perpustakaan-perpustakaan pribadi dan keterangan yang dicari atau langsung meminta dari orang yang menyimpan data sekunder yang diperlukan.<sup>18</sup>

Data yang sudah diperoleh akan dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif. Analisis kualitatif adalah analisis yang dilakukan terhadap data yang diolah dengan menggunakan uraian-uraian untuk menggambarkan (deskriptif), uraian-uraian yang berisi tafsir atau hasil nalar terhadap gambaran yang diperoleh (inferensial), dan argumentasi rasional (analitik) untuk menjelaskan dan mempertahankan gambaran yang diperoleh. Analisis kualitatif ini dapat juga disebut sebagai analisis non-statistik yang berisi analisis deskriptif, inferensial, dan analitik.<sup>19</sup>

## 1.5. Sistematika Penulisan

Berikut ini adalah rencana sistematika penulisan laporan hasil penelitian ini:

- BAB I : Pendahuluan
  1. Latar belakang Penulisan;
  2. Identifikasi masalah Penulisan;
  3. Tujuan dan Manfaat Penulisan;
  4. Metode Penulisan; dan
  5. Sistematika penulisan.

---

<sup>17</sup> Tommy Hendra Purwaka, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Penerbit Universitas Atma Jaya, 2011), halaman 105.

<sup>18</sup> Ibid.

<sup>19</sup> Ibid.

- BAB II : Tinjauan Umum terhadap Pemakaian Tempat Usaha di Lingkungan Pasar Perusahaan Daerah Pasar Bermartabat Kota Bandung
  - 2.1. Pengelolaan Pasar Kota Bandung oleh Perusahaan Daerah Pasar Bermartabat; dan
  - 2.2. Pemakaian Tempat Usaha di Lingkungan Pasar Perusahaan Daerah Pasar Bermartabat Kota Bandung.
  
- BAB III : Tinjauan Umum terhadap Jaminan dan *Cessie*
  - 3.1. Pengertian Jaminan;
  - 3.2. Macam-Macam Jaminan;
  - 3.3. Gadai;
  - 3.4. Fidusia; dan
  - 3.5. *Cessie*.
  
- BAB IV : Analisis Jaminan atas Surat Sewa Tempat Usaha di Lingkungan Pasar Perusahaan Daerah Pasar Bermartabat Kota Bandung
  - 4.1. Pengaturan terkait dapat atau tidaknya penjaminan atas Surat Sewa Tempat Usaha; dan
  - 4.2. Jenis jaminan yang tepat untuk menjaminkan Surat Sewa Tempat Usaha.
  
- BAB V : Kesimpulan dan Saran
  - 5.1. Kesimpulan; dan
  - 5.2. Saran.