

## Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Akta Jaminan Berupa Hak Sewa Kios Pasar

**Rini Ristanti**

*Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, Indonesia, rinishashi1982@gmail.com*

**Abstract.** *The high market stall rental price means that the right to rent a market stall is considered something that is valuable and can be used. The aim of this research is to analyze the validity of the financing agreement deed with guaranteed market stalls rental rights and legal protection for creditors if the debtor defaults. This research uses a normative legal research method with a conceptual and statutory approach, the legal materials used are primary legal materials and secondary legal materials collected through literature study, then analyzed through qualitative descriptive. The results of this research conclude, First, the deed of financing and guarantee agreement is said to be materially valid if the material of the deed is in accordance with Article 1320 of the Civil Code and is formally valid, the deed must be made based on Article 38 paragraphs (1)-(5) of the JNP Law. Second. The guarantee deed is in the form of rental rights to a market stall which is an *accessoir* agreement. The deed of agreement providing financing facilities does not yet provide legal protection for creditors if there is a default by the debtor. Apart from the legal guarantee of rental rights for market stalls not being regulated, guarantees with market stalls in principle cannot be executed, because the ownership of the market stalls at Beringharjo Market does not belong to the traders, but to the Yogyakarta City Government.*

**Keywords:** *Creditors Deed of Guarantee, Legal Protection and Market Stall.*

**Abstrak.** Tingginya harga sewa kios pasar menjadikan hak sewa kios pasar dianggap sebagai hal yang bernilai dan dapat dijadikan. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis keabsahan akta perjanjian pembiayaan dengan jaminan berupa hak sewa kios pasar dan perlindungan hukum kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan konseptual dan perundang-undangan, bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan, kemudian dianalisis melalui deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menyimpulkan, Pertama, akta perjanjian pembiayaan dan jaminan dikatakan sah secara material apabila materi akta telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerduta dan sah secara formil, akta harus dibuat berdasarkan Pasal 38 ayat (1)-(5) UU JNP. Kedua. Akta jaminan berupa hak sewa atas kios pasar yang merupakan perjanjian *accessoir* dari akta perjanjian pemberian fasilitas pembiayaan belum memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditur apabila ada wanprestasi yang dilakukan oleh debitur. Selain dalam hukum jaminan hak sewa atas kios pasar belum diatur, juga jaminan berupa hak sewa atas kios pasar pada prinsipnya tidak dapat dieksekusi (dijual maupun dialihkan hak sewanya) karena kepemilikan kios pasar yang ada di Pasar Beringharjo bukan kepunyaan pedagang, melainkan kepunyaan Pemerintah Kota Yogyakarta.

**Kata Kunci:** Akta Jaminan, Kios Pasar, Kreditur dan Perlindungan Hukum.

Submitted: 15 Oktober 2023 | Reviewed: 22 Oktober 2023 | Revised: 24 Oktober 2023 | Accepted: 1 November 2023

## PENDAHULUAN

Dunia perbankan menjadi titik fokus dalam menghadapi gencatan ekonomi di masa Corona Virus 2019 (Covid 19) dengan cara memberikan pinjaman baik dengan jaminan kebendaan maupun perorangan yaitu dengan menjaminkan hak perorangan berupa hak sewa atas kios pasar yang disewa oleh para pedagang. Hal ini jelas membantu dan mendorong ketahanan ekonomi mikro di masyarakat di tengah keterpurukan ekonomi pada masa Covid 19. Pedagang pasar mampu bertahan dan surplus dengan menjaminkannya yang disetujui oleh pihak bank. Peran penting jaminan dalam proses pembiayaan di bank sebagai syarat pemberian fasilitas pembiayaan dari lembaga perbankan.<sup>1</sup>

Kredit merupakan istilah yang digunakan dalam perbankan konvensional, Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1972 tentang Perbankan (kemudian disebut UU Perbankan) yaitu “kredit merupakan penyediaan uang/tagihan yang bisa dipersamakan dengan hal tersebut berdasarkan persetujuan pinjaman antara pihak bank dengan pihak lain, mewajibkan kepada pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu yang ditentukan dengan pemberian bunga”. Adapun kredit disebut sebagai pembiayaan dalam perbankan syariah yaitu

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

1. *mudharabah* (transaksi bagi hasil).
2. Transaksi sewa-beli dalam bentuk ijarah *muntahiya bittamlik* atau sewa-menyewa dalam bentuk ijarah.
3. Transaksi jual-beli dalam bentuk salam, piutang *murabahah* dan *istishna'*.
4. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang qord.
5. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.

Berdasarkan kesepakatan antara pihak Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak lain dibiayai dan/atau difasilitasi dana untuk

---

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

mengembalikan dana tersebut dalam waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan atau bagi hasil".<sup>2</sup>

Pemberian fasilitas pembiayaan oleh bank pastinya berisiko, seperti debitur gagal melunasi pembiayaan baik dari tempo maupun pelanggaran lain yang dilakukan oleh pihak debitur.<sup>3</sup> Diantara persyaratan bank dalam pemberian fasilitas pembiayaan ialah adanya *protection* atau jaminan yang wajib diberikan oleh debitur untuk menjamin pelunasan hutang demi keamanan dan kepastian hukum bagi pihak bank, apabila debitur tidak dapat melunasi hutangnya. Jaminan diatur dalam Pasal 1 angka 23 UU Perbankan yaitu "menggunakan istilah agunan, agunan adalah jaminan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan".

Ketentuan adanya jaminan dalam pemberian hutang diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu "semua kebendaan milik si berutang, yang bergerak maupun tidak, baik yang sudah ataupun baru akan ada menjadi tanggungan untuk perikatan perseorangan". Jaminan kebendaan merupakan jaminan yang dapat 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>4</sup>

Setiap kebendaan dapat menjadi jaminan bagi semua orang yang memberikan hutang kepadanya, perolehan penjualan benda-benda yang dijaminan dibagi berdasarkan keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang, kecuali para pihak yang berpiutang memiliki alasan yang kuat dan sah untuk didahulukan, demikian isi Pasal 1332 KUHPerdata. Ketentuan ini menjadikan kedudukan kreditor dan debitur seimbang dan sama (*paritas creditorum*).<sup>5</sup> Sehingga ada kepastian bagi kreditor atas pemberian pembiayaannya bila debitur wanprestasi, dilakukan dengan cara menjual

---

<sup>2</sup> Pasal 1 angka 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

<sup>3</sup> Badriyah Harun. 2010. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Pustaka Yustisia. hlm 2.

<sup>4</sup> Agus Pandoman. 2021. *Pokok-pokok Hukum Perikatan BW dan Syariah*. Putra Surya Sentosa. Sleman. hlm 230-231.

<sup>5</sup> Sri S. Masjhoen Sofwan. 1980. *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Liberty. Yogyakarta. hlm 46.

aset kekayaan yang dijaminan oleh debitur yang kemudian dapat dibagi secara seimbang berdasarkan besarnya.<sup>6</sup> Jaminan kebendaan merupakan pengikat kepercayaan perbankan untuk mencairkan dana pinjaman seseorang. Jaminan kebendaan yang sudah diatur dan dilembagakan di Indonesia yaitu Hipotek, Hak tanggungan, Gadai dan Fidusia.

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>7</sup> Adapun lembaga yang mengatur jaminan perorangan di Indonesia ialah *Brogtocht* (penanggungan) dan Garansi bank.<sup>8</sup>

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 meng-*upgrade* usaha dagangannya yang juga ditanggapi baik oleh pihak bank. Hanya saja, para para pedagang tidak memiliki jaminan kebendaan yang telah ditentukan oleh undang-undang selain kios yang disewa sebagai tempat usaha (satu-satunya jaminan yang berharga). Sedangkan hak perorangan berupa sewa kios pasar belum diatur oleh undang-undang dan belum ada lembaga khususnya.

Praktik perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak sewa atas kios pasar marak terjadi. Padahal kios pasar yang dijadikan jaminan bukan milik pedagang pribadi melainkan milik Pemerintah Kota Yogyakarta<sup>9</sup> yang menjadikan kios pasar bukanlah objek jaminan berdasarkan hukum jaminan dan kebendaan yang berlaku di Indonesia. Berkembangnya kebutuhan masyarakat, hak sewa atas kios pasar yang

---

<sup>6</sup> *Ibid.* hlm 49.

<sup>7</sup> Rachmadi Usman. 2016. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Sinar Grafika. Jakarta. hlm 104.

<sup>8</sup> Salim H.S. 2012. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. hlm 222.

<sup>9</sup> Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 84 Tahun 2013 tentang Penetapan Besaran Tarif Pemanfaatan Fasilitas Di Pusat Perbelanjaan Beringharjo Pada Dinas Pengelolaan Pasar.

merupakan hak perorangan dimungkin untuk dijadikan jaminan dalam perjanjian pembiayaan di bank.<sup>10</sup>

Permasalahan yang ditimbulkan akan terjadi adalah eksekusi apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pedagang sebagai debitur. Kios pasar yang dijadikan jaminan tidak dapat dieksekusi untuk dilelang mengingat kios pasar bukan milik pribadi melainkan milik Pemerintah Kota Yogyakarta yang tidak bisa perjualbelikan oleh pedagang ataupun oleh bank sebagai akibat perjanjian pembiayaan.<sup>11</sup> Sebagaimana Putusan Pengadilan Nomor 243/Pdt.G/2017/PN Smn yang menghukum debitur (pedagang yang menyewa kios pasar di Pasar Beringharjo) untuk menyerahkan 2 (dua) kios yang dijadikan jaminan yang kemudian dilakukan penjualan atas kios tersebut untuk melunasi kewajiban debitur kepada kreditor.

Penelitian ini sangat *urgen* dilakukan untuk menganalisis perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak sewa atas kios pasar yang secara aturan belum ada dan secara teori hukum jaminan bertentangan namun banyak terjadi di masyarakat. Selain itu, bertujuan untuk membantu perkembangan ekonomi mikro di pasar tradisional mengingat harga sewa kios pasar yang fantastis dapat setara dengan hak kebendaan lainnya, penelitian ini bertujuan untuk diperhatikan oleh pemerintah dan segera dibuat regulasi yang mengatur kebolehan perjanjian jaminan dengan hak perorangan berupa hak sewa atas kios pasar.

## RUMUSAN MASALAH

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana keabsahan akta jaminan hak sewa kios pasar? dan bagaimana perlindungan hukum bagi kreditor dalam akta jaminan hak sewa kios pasar apabila terjadi wanprestasi?

---

<sup>10</sup> Dr. Mulyoto. S.H., M.Kn. 2023. *Aspek Formal Akta Notaris*. Cakrawala. Yogyakarta. hlm 62.

<sup>11</sup> *Ibid.* hlm 63.

## TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis keabsahan akta jaminan hak sewa kios pasar yang marak terjadi dan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi kreditor atas akta jaminan hak sewa kios pasar apabila terjadi wanprestasi.

## METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan konseptual dan perundang-undangan, bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer (terdiri dari peraturan perundang-undangan) dan bahan hukum sekunder (terdiri dari semua naskah publikasi seperti buku, karya ilmiah dan lain-lain) yang dikumpulkan melalui study kepustakaan, kemudian dianalisis melalui deskriptif kualitatif.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Keabsahan Akta Jaminan Hak Sewa Kios Pasar

Kewenangan notaris adalah membuat akta autentik,<sup>12</sup> kewenangan tersebut bersumber dari undang-undang.<sup>13</sup> Kewenangan notaris dalam membuat akta disebutkan dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (kemudian disebut dengan UU JNP) yaitu:

“Notaris berwenang untuk membuat akta autentik mengenai segala perbuatan, penetapan dan perjanjian yang diharuskan oleh undang-undang dan/atau dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan, menyimpan, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugas atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang”.

---

<sup>12</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>13</sup> Herlien Budiono. 2013. *Kumpulan Tulisan Hukum Perrdata di Bidang Kenotariayan*. Citra Aditya Bakti. hlm 220.

Akta yang dibuat oleh notaris menjadi alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang melakukan perjanjian apabila dibuat dengan tata cara dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, akta notaris dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan apabila ditemui aspek-aspek yang menyalahi peraturan perundang-undangan.<sup>14</sup> Karakteristik yuridis akta notaris yaitu,<sup>15</sup> 1) akta notaris dibuat berdasarkan permintaan para pihak. 2) Akta dibuat berdasarkan bentuk yang telah ditentukan. 3) Berkekuatan pembuktian yang sempurna. 4) Kedudukan notaris bukan bagian dari para pihak yang mengadakan perjanjian. 5) Pembatalannya hanya bisa dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak yang membuatnya. Apabila ada sangkalan atas kebenaran akta yang telah dibuat maka yang menyangkal wajib membuktikan ketidak-benaran akta tersebut dengan mengajukan permohonan ke Pengadilan Umum.

Akta jaminan merupakan akta perjanjian antara debitur dan kreditor terhadap benda yang dijadikan atas utang debitur kepada kreditor. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang-piutang/pemberian kredit oleh bank. Perjanjian jaminan dengan hak sewa atas kios pasar dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang dimuat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu cakap, sepakat, suatu hal tertentu dan sebab yang halal.<sup>16</sup>

Keabsahan akta jaminan hak sewa atas kios pasar dapat dianalisis berdasarkan 2 (dua) bagian, yaitu:

a. Perjanjian

Sebagaimana disebutkan bahwa perjanjian yang diadakan para pihak akan berlaku layaknya undang-undang apabila dibuat berdasarkan syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

- 1) Cakap, yaitu pihak debitur dan kreditor adalah para pihak yang menjadi subjek hukum dalam perjanjian jaminan, pihak kreditor adalah badan hukum yang

---

<sup>14</sup> Christin Sasauw. *Tinjauan Yuridis tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris (Vol.3, No. 1)*. Lex Privatum. 2015. Hlm. 98.

<sup>15</sup> Habieb Adjie. 2021. *Penerapan Pasal 38 UUJN-P dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris*. Bintang Pustaka Madani. Yogyakarta. hlm 8.

<sup>16</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio. 1985. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*. Parantja Pramita. Jakarta. hlm 338.

menyediakan fasilitas pembiayaan sedangkan debitur adalah pedagang pasar yang memiliki hak sewa atas kios pasar yang dijadikan jaminan. Kedua adalah subjek hukum yang menjadi para pihak telah cakap hukum mengingat untuk mendapatkan hak sewa atas kios pasar di Pasar Beringharjo Yogyakarta salah satu syaratnya adalah KTP sebagai bukti bahwa debitur adalah orang dewasa yang telah cakap hukum.

- 2) Sepakat yaitu, kedua pihak sepakat untuk mengadakan perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak sewa atas kios pasar yang merupakan harta paling berharga dari pihak debitur, perjanjian tersebut diadakan berdasarkan kehendak para pihak.
- 3) Suatu hal tertentu, yaitu, perjanjian yang dimaksud jelas diadakan untuk suatu hak tertentu yaitu perjanjian pemberian fasilitas pembiayaan sebagai perjanjian pokok dan perjanjian jaminan berupa hak sewa atas kios pasar.
- 4) Sebab yang halal, yaitu perjanjian jaminan berupa hak sewa atas kios pasar secara aturan tidak diatur, tidak mengartikan bahwa hal tersebut dilarang. Hal tersebut menjadikan perjanjian jaminan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan kebiasaan umum.

Berdasarkan syarat sahnya perjanjian tersebut menunjukkan bahwa perjanjian jaminan berupa hak sewa atas kios pasar telah terpenuhi dan sah sebagai suatu perjanjian yang diadakan oleh pihak debitur dan kreditur. Larangan bagi pedagang sebagai kreditur di Pasar Beringharjo adalah menyewakan kios kepada pihak lain, hal ini diatur dalam Pasal 17 ayat (1) huruf d Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 3 Tahun 2022 tentang Pasar Rakyat (Perda Pasar Rakyat). Sedangkan untuk dijadikan jaminan di lembaga pembiayaan sebagai syarat memperoleh fasilitas pembiayaan tidak diatur oleh Perda Pasar Rakyat.

#### b. Akta

Kebasahan suatu akta hanya bertitik pada formalitas dan prosedur pembuatannya di kantor notaris. Habib Adjie berpendapat bahwa keabsahan akta bertitik pada 2 hal, yaitu: *pertama*, pejabat yang berwenang membuatnya dan *kedua*, akta yang dibuat secara lahiriah, formal maupun materialnya telah memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Habib Adjie. 2017. *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Rafika Aditama. Bandung. hlm 79.

Akta dikatakan sah apabila dibuat oleh pejabat yang berwenang, yaitu notaris.<sup>18</sup> Akta yang dibuat notaris wajib hukumnya mengandung unsur kebenaran (isi akta yang dibuat adalah benar-benar kehendak dari para penghadap serta diketahui akibat hukumnya oleh para penghadap), kejelasan (mulai dari judul sampai pada penutup mengandung makna yang jelas maksud dari kehendak para penghadap yang tidak mungkin ditafsirkan lain) dan keabsahan (kebasahan akta ada material dan formal).<sup>19</sup>

Adapun unsur keabsahan berdasarkan syarat material akta ialah berkaitan dengan isi dari akta tersebut, yaitu perjanjian. Syarat material ini menunjukkan bahwa akta adalah benar-benar membuktikan kebenaran dari suatu peristiwa hukum yang diadakan oleh para penghadap. Perjanjian dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, cakap, sepakat, sebab yang halal dan suatu hal tertentu, sebagaimana telah jelaskan pada sub poin sebelumnya. Apabila syarat ini tidak terpenuhi akan berdampak 3 hal pada akta, yaitu:<sup>20</sup>

- 1) Dapat dibatalkan apabila tidak terpenuhi syarat subjektif (sepakat dan cakap).
- 2) Batal demi hukum apabila syarat objektif tidak terpenuhi (sebab yang halal dan suatu hal tertentu).
- 3) Batal demi hukum sebab *non-existen* (tidak esensi dalam perjanjian dan tidak terpenuhinya syarat yang ditentukan).

Syarat formal akta berkaitan dengan bentuk/format akta yang diatur dalam Pasal 38 ayat (1)-(5) UU JNP yang terdiri dari Kepala/Awal Akta, Badan/isi Akta dan Penutup.

### **Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Akta Jaminan Hak Sewa Kios Pasar Apabila Terjadi Wanprestasi**

Tindakan debitur yang tidak melakukan kewajibannya, lalai ataupun terlambat yang telah ditentukan dalam perjanjian, baik disengaja maupun tidak, tindakan ini disebut

---

<sup>18</sup> Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>19</sup> Subekti. 1990. *Hukum Perjanjian*. Intemassa. Jakarta. hlm 26.

<sup>20</sup> Dr. Mulyoto. S.H., M.Kn. 2012. *Perjanjian: Teknik Cara Membuat dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai*. Cakrawala. Yogyakarta. hlm 44-45.

dengan wanprestasi.<sup>21</sup> Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara yaitu ganti kerugian, biaya maupun bunga karena tidak terpenuhinya perikatan, diwajibkan kepada debitur/si berutang setelah dinyatakan lalai, tetap melalaikannya, atau apabila sesuatu yang wajib diberikan, hanya dapat diberikan, hanya dapat diberikan dengan waktu tertentu yang dilalaikannya.<sup>22</sup>

Wanprestasi sering dimaknai juga sebagai ingkar janji, Ahmadi Miru mengklasifikasikan bentuk-bentuk wanprestasi yaitu: sama sekali tidak memenuhi prestasi, tidak sempurna melakukan prestasi, terlambat dan melakukan apa yang dilarang untuk melakukan sesuatu dalam perjanjian.<sup>23</sup> Kaitannya dengan wanprestasi dalam akta jaminan terhadap perjanjian pembiayaan adalah pada saat debitur gagal melakukan pelunasan hutang dalam waktu yang telah ditentukan.

Implikasi dari wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dalam perjanjian pembiayaan debitur akan mendapat teguran, somasi sampai pada penyitaan jaminan. Persoalan dalam jaminan berupa hak sewa atas kios pasar ini adalah kios yang disewa oleh debitur bukan miliknya sendiri melainkan milik Pemerintah, sehingga apabila dijadikan jaminan dan debitur wanprestasi kios tidak dapat disita. Sehingga hal ini tidak memberikan perlindungan hukum kepada pihak kreditur.

Setiap orang berhak mendapatkan perlindungan hukum atas hak-hak yang melekat pada dirinya, perlindungan hukum merupakan upaya memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain.<sup>24</sup> Perlindungan hukum bertujuan untuk memberikan perlindungan kepada subjek/orang dengan menggunakan perangkat hukum atas hak-haknya yang dilanggar,<sup>25</sup> sehingga dapat menikmati hak-hak yang seharusnya didapat berdasarkan hukum.

Konsep dasar perlindungan hukum terdiri dari preventif (pencegahan) dan represif (pemaksaan).<sup>26</sup> Penelitian ini hanya menfokuskan pada perlindungan hukum

---

<sup>21</sup> Ahmadi Miru. 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Rajawali Pers. Jakarta. hlm 74.

<sup>22</sup> *Ibid.*

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> Sartjipto Rahardjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti. Bandung. hlm 54.

<sup>25</sup> Philipus M. Hadjon. 2011. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Gajah Mada University Press. Yogyakarta. hlm 10.

<sup>26</sup> *Ibid.*

preventif sebagai upaya keberlanjutan. Teori perlindungan hukum selalu dikaitkan dengan pelayanan kepada masyarakat, Rescou Pound memetakan perlindungan hukum dikaitkan dengan kondisi sosial yaitu hukum sebagai alat rekayasa sosial (*Law as a tool of social Engineering*) bahwa kepentingan manusia merupakan suatu tuntutan yang harus dipenuhi dan dilindungi oleh negara.<sup>27</sup>

Jaminan dengan hak sewa berupa kios pasar merupakan suatu peristiwa hukum yang nyata-nyata terjadi dimasyarakat dan nyata-nyata sangat membantu menumbuhkan ekonomi mikro di masyarakat, namun belum diatur dengan jelas. Sehingga diperlukan suatu aturan sebagai kepastian hukum bagi para pihak, adanya kepastian hukum akan mewujudkan keadilan dan kemanfaatan bagi para pihak yang terlibat dalam akta perjanjian jaminan tersebut.

Negara melalui Pemerintah berkewajiban untuk sesegera mungkin meregulasikan terkait pembebanan jaminan dengan hak sewa atas kios pasar sebagai langkah preventif atas peristiwa privat masyarakat yang akan menjaminkan hak sewa atas kios pasar kepada lembaga pembiayaan. Perlunya pengaturan ini dikarenakan adanya persoalan yang sulit diatasi apabila debitur wanprestasi, kios yang dijadikan jaminan tidak dapat dieksekusi baik dialihkan apalagi dilelang oleh pihak kreditor. Hal ini dikarenakan kios pasar yang dijadikan jaminan bukan milik pedagang di Pasar Beringharjo, melainkan milik Pemerintah Kota Yogyakarta melalui Dinas Perindustrian dan Perdagangan Subbagian Pasar.

Wanprestasi yang dilakukan debitur merugikan pihak kreditor karena jaminan yang diberikan oleh debitur tidak dapat dieksekusi (baik dialihkan maupun dijual) oleh kreditor sebagai pelunasan hutang. Dengan demikian, tidak dapat memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditor yang telah memberikan fasilitas pembiayaan. Hal-hal yang perlu diatur oleh negara berkaitan dengan pembiayaan dengan jaminan berupa hak sewa atas kios pasar untuk melindungi para pihak, khususnya kreditor ialah sebagai berikut:

---

<sup>27</sup> Salim dan Erlies S. Nurbani. 2013. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Teoritis dan Disertasi*. PT. Raja Grafindo. Bandung hlm 266.

- a. Memastikan kedudukan hukum jaminan berupa hak sewa atas kios pasar, baik dari segi kelembagaan maupun pengaturan pelaksanaannya.
- b. Memberikan keleluasaan kepada para pedagang untuk dapat menyewakan kios pasarnya kepada orang lain (dengan izin/persetujuan Pemerintah setempat), tanpa harus menunggu masa pembaharuan sewa.
- c. Apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur (pedagang), memberikan keleluasaan pada kreditur untuk memasukkan hak sewa atas kios pasar yang dijadikan jaminan ke bursa lelang untuk mencari penyewa baru dalam rangka pelunasan hutang debitur.
- d. Apabila dengan waktu tertentu belum dapat penyewa baru, kreditur diberikan hak untuk menjual barang dagangan debitur (pedagang) sebagai pelunasan hutang.

## PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Akta perjanjian pembiayaan dan akta jaminan berupa hak sewa kios pasar dikatakan sah apabila dibuat oleh pejabat yang berwenang, yaitu Notaris dan telah dibuat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu terkait dengan syarat formal dan material akta. Syarat formal akta berkaitan dengan bentuk atau format akta yang telah ditentukan dalam Pasal 38 ayat (1)-(5) UU JNP, sedangkan syarat material berkaitan dengan materi akta yaitu perjanjian para pihak, hal ini dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta.
2. Akta jaminan berupa hak sewa kios pasar yang merupakan perjanjian *accessoir* dari akta perjanjian pemberian fasilitas pembiayaan belum memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditur apabila ada wanprestasi yang dilakukan oleh debitur. Selain dalam hukum jaminan hak sewa kios pasar belum diatur, juga jaminan berupa hak sewa kios pasar pada prinsipnya tidak dapat dieksekusi (dijual maupun dialihkan hak sewanya) karena kepemilikan kios pasar yang ada di Pasar Beringharjo bukan kepunyaan pedagang (debitur), melainkan kepunyaan Pemerintah Kota Yogyakarta yang dikelola oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan Sub-bagian Pasar.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habieb. *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Rafika Aditama. Bandung. 2017.
- \_\_\_\_\_. *Penerapan Pasal 38 UUIJN-P dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris*. Bintang Pustaka Madani. Yogyakarta. 2021.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perrdata di Bidang Kenotariayan*. Citra Aditya Bakti. 2013.
- Hadjon, Philipus M. *Pengantar Hukum Adminitrasi Indonesia*. Gajah Mada University Press. Yogyakarta. 2011.
- Harun, Badriyah. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Pustaka Yustisia. Yogyakarta. 2010.
- Miru, Ahmadi.. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Rajawali Pers. Jakarta. 2007.
- Mulyoto. *Aspek Formal Akta Notaris*. Cakrawala. Yogyakarta. 2023
- \_\_\_\_\_. *Perjanjian: Teknik Cara Membuat dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai..* Cakrawala. Yogyakarta. 2012l.
- Pandoman, Agus. *Pokok-pokok Hukum Perikatan BW dan Syariah*. Putra Surya Sentosa. Sleman. 2021.
- Rahardjo, Sartjipto. *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 2000.
- S. Mangunkusumo. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Golongan Ekonomi Lemah*. BPHN Departemen Kehakiman. Jakarta. 1985.
- HS, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2012.
- Salim dan Erlies S. Nurbani. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Teoritis dan Disertasi*. PT. Raja Grafindo. Bandung. 2013.
- Sofwan, Sri S. Masjhoen. *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Liberty. Yogyakarta. 1980.
- Subekti, R dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*. Parantja Pramita. Jakarta. 1985.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Intemassa. Jakarta. 1990.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Sinar Grafika. Jakarta. 2016.
- Sasauw, Christin. *Tinjauan Yuridis tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris (Vol.3, No. 1)*. Lex Privatum. 2015.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1972 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

UU JNP.

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

Putusan Pengadilan Nomor 243/Pdt.G/2017/PN Smn.