

# Sertifikat hak pemakaian tempat usaha shptu atas kios sebagai obyek jaminan kredit ditinjau dari hukum jaminan di Indonesia = The certificate of right to use a business place shptu towards the stall as an obyek of credit guarantee seen from Indonesian guarantee law

Zubaidah, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20423359&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) adalah bukti kepemilikan hak pemakaian tempat usaha (kios) di pasar yang dimiliki oleh Pedagang pasar. SHPTU memiliki nilai ekonomis yang cukup tinggi. Oleh karenanya diharapkan SHPTU dapat dijadikan jaminan kredit sebagaimana yang dinyatakan dalam Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 tahun 2009 tentang Pengelolaan Area Pasar. Namun faktanya, meskipun Bank dapat menerima SHPTU sebagai jaminan, Bank hanya menerima SHPTU sebagai jaminan tambahan. Keberatan bank untuk menerima SHPTU sebagai jaminan kebendaan memiliki alasan yang kuat, sebab SHPTU bukanlah hak kebendaan melainkan hak perorangan. Mengingat SHPTU tidak diatur dalam Buku II KUH Perdata, SHPTU bukan merupakan bukti kepemilikan kios serta SHPTU lahir dari perjanjian antara pedagang pasar, developer dan PD Pasar Jaya. Lebih lanjut SHPTU juga memiliki kesamaan unsur dengan sewa-menyewa sebagaimana pada pasal 1548 KUH Perdata. Karena SHPTU bukan hak kebendaan, maka SHPTU tidak dapat dijadikan jaminan dengan menggunakan pranata jaminan kebendaan. Tesis ini menggunakan metode penelitian normatif yuridis dengan menambahkan unsur empiris, dengan analisis data secara kualitatif. Dari hasil analisis dapat ditarik kesimpulan bahwa SHPTU bukan hak kebendaan, namun mengingat SHPTU memiliki nilai ekonomis dan dapat dialihkan, maka diharapkan pemerintah dapat segera menjawab kebutuhan masyarakat (Para Pedagang Pasar) terhadap adanya suatu pranata jaminan yang dapat mengakomodir SHPTU kios sebagai jaminan kredit.

.....The Certificate of Right to Use a Business Place (SHPTU) is an evidence of the proprietary of right to use a business place (stall) in the market that owned by market traders. SHPTU has a high economic value. Therefore, SHPTU is expected to be a credit guarantee as contained in the Local Regulations of Jakarta Capital City Number 3, 2009 about the Management of Market Area. Nevertheless, the Bank could accept SHPTU as the guarantee, but the fact is the Bank only accepts SHPTU as an additional guarantee. The bank's objection to accept SHPTU as a material gurantee has a strong reason, that is SHPTU is not a material right, it is an individual right. Considering, SHPTU is not contained in the Second Book of Civil Code, SHPTU is not an evidence of the proprietary of the stall, also SHPTU is created from the agreement between the market traders, developers and PD Pasar Jaya. Furthermore, SHPTU also has a similarity with leasing as contained in the article 1548 of Civil Code. SHPTU is not a material right, thus, SHPTU cannot be a guarantee by using a material guarantee institution. This thesis uses a juridical normative research method by adding an empirical element and qualitative data analysis. Based on the analysis result, SHPTU is not a material right, yet, SHPTU has an economic value and could be diverted. Therefore, the government should fulfill people's need (the market traders) toward the existence of guarantee institution that could accomodate SHPTU of the stall as a credit guarantee.