

**KEDUDUKAN HAK SEWA ATAS KIOS  
SEBAGAI  
OBYEK JAMINAN KREDIT**

**TESIS**

**DONNY RAMDHON  
NPM. 0606007314**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2009**

**KEDUDUKAN HAK SEWA ATAS KIOS  
SEBAGAI  
OBYEK JAMINAN KREDIT**

**TESIS**

Diajukan sebagai salah satu syarat  
untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

**DONNY RAMDHON  
NPM. 0606007314**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2009**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Donny Ramdhon

NPM : 0606007314

Tanda Tangan :

Tanggal : 13 Juli 2009

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Donny Ramdhon

NPM : 0606007314

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : Kedudukan Hak Sewa Atas Kios Sebagai Obyek  
Jaminan Kredit

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Bpk. Aad Rusyad Nurdin, S.H., M.Kn. (.....)

Penguji : Bpk. Dr. Yunus Husein, S.H., LL.M. (.....)

Penguji : Bpk. Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 13 Juli 2009

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada hadirat Allah SWT atas berkat, rahmat dan anugerah serta pertolongan-Nya yang telah memberikan kesempatan dan kekuatan kepada penulis sehingga dapat menyusun dan menyelesaikan tesis ini.

Penulis memilih judul: “Kedudukan Hak Sewa Atas Kios Sebagai Obyek Jaminan Kredit” karena didorong oleh keingintahuan penulis mengenai hak sewa atas kios dari sisi hukum keperdataan yang dalam prakteknya sering dijadikan jaminan oleh debitur untuk memperoleh fasilitas kredit dari Bank.

Penulis menyadari bahwa selesainya tesis ini bukan semata-mata karena usaha penulis saja, melainkan juga berkat bantuan, bimbingan dan doa dari banyak pihak. Oleh karena itu dengan rasa hormat dan ketulusan hati, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada:

1. **Bapak Ir. Ibrahim Dansjah** dan **Ibu Farida Ibrahim** serta **Bapak Djoko Oetoro, SH., MM** dan **Ibu dr. Sri Moertiningsih Oetoro, MARS** selaku orangtua dan mertua penulis yang atas dukungan, doa dan kesempatan yang diberikan sehingga tesis ini dapat penulis selesaikan tepat pada waktunya;
2. **Edhi Hapsari Mulyoningtyas** dan **Raissa Addiena Shafiq**a, istri dan anak penulis yang selalu mendukung penulis dan ikut merasakan suka-duka penulis selama masa perkuliahan penulis dan pada saat pembuatan tesis ini;
3. **Bapak Aad Rusyad Nurdin, SH., Mkn.**, selaku pembimbing tesis yang menurut penulis adalah pembimbing yang ideal karena di sela-sela kesibukannya yang luar biasa tetap bisa meluangkan waktu dan tenaganya untuk membantu penulis menyelesaikan tesis ini;
4. **Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono S.H., M.H.**, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan sekaligus Dosen Pembimbing Akademik penulis yang membantu perkuliahan penulis dan memberikan semangat kepada penulis agar tidak cepat menyerah;
5. **Irda Dewi Puspita** dan **Reinaldy Ryanto**, sahabat baik penulis yang telah memberikan bantuan dan semangat kepada penulis untuk segera menyelesaikan perkuliahan;

6. **Bapak Herwidayatmo, Ibu Dewi Anwar, Ibu Cyska Susanna dan Ibu Kusuma Wardani** selaku atasan penulis yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan perkuliahan penulis;
7. **Rian Fajar Isnaeni, M. Rida Koloay, Anna Mariana dan Rini Heryani,** sahabat dan rekan kerja penulis yang telah memberikan dukungan kepada penulis agar segera menyelesaikan tesis ini;
8. **Bapak Rudy A.E.** yang telah membantu memberikan bahan-bahan yang penulis butuhkan dalam rangka penyelesaian tesis ini;
9. **Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia** yang telah berjasa dalam memberikan ilmu dan pendidikan kepada penulis selama ini;
10. Seluruh **Staf Kesekretariatan,** dan **Staf Perpustakaan Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;**
11. **Teman-teman mahasiswa angkatan 2006** Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia; dan
12. Semua pihak yang telah banyak membantu dan memberikan perhatian kepada penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis juga menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna dikarenakan keterbatasan ilmu yang penulis miliki. Dengan kerendahan hati, penulis membuka diri atas segala kritikan dan saran yang bersifat membangun untuk tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap agar tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak dan semoga Tuhan selalu memberikan berkat, rahmat dan kasih-Nya kepada kita semua. Amin.

Depok, 13 Juli 2009

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Donny Ramdhon  
NPM : 0606007314  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**KEDUDUKAN HAK SEWA ATAS KIOS SEBAGAI OBYEK JAMINAN KREDIT**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal: 13 Juli 2008

Yang menyatakan

(Donny Ramdhon)

## ABSTRAK

Nama : Donny Ramdhon  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Kedudukan Hak Sewa Atas Kios Sebagai Obyek Jaminan Kredit

Dalam rangka pemberian kredit kepada nasabah peminjam, Bank juga mewajibkan nasabah peminjamnya untuk memberikan jaminan kepada Bank guna menjamin pelunasan utangnya. Akhir-akhir ini pemberian kredit oleh Bank kepada pengusaha kecil dan menengah untuk membiayai sewa tempat usahanya berupa kios semakin berkembang. Hal ini dapat dimaklumi mengingat biaya untuk sewa kios, khususnya kios-kios yang lokasinya di gedung pusat perbelanjaan (*mall/plaza*) yang berada di tengah kota cukup tinggi, ditambah dengan jangka waktu sewa yang lama. Adapun pokok permasalahannya adalah bagaimanakah kedudukan hak sewa atas kios dan apakah dapat diperlakukan sebagai suatu hak kebendaan. Selain itu, apakah hak sewa atas kios dapat dijadikan obyek jaminan kredit yang diikat dengan suatu lembaga jaminan kebendaan serta dokumen-dokumen apa saja yang perlu diperhatikan oleh Bank sebagai kreditur untuk dapat menerima hak sewa atas kios sebagai jaminan. Metode penelitian hukum yang digunakan di dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif analitis, didukung dengan bahan hukum primer, sekunder dan tersier serta pengamatan/observasi di salah satu bank swasta nasional yang saat ini memberikan fasilitas pembiayaan untuk sewa kios. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hak sewa atas kios merupakan hak perorangan, sehingga hak tersebut tidak dapat dijadikan obyek jaminan dalam bentuk gadai atau jaminan fidusia. Adapun praktek yang dilakukan selama ini untuk pengikatan jaminan hak sewa atas kios dalam bentuk lembaga jaminan fidusia tidak didukung dengan dasar hukum ataupun alasan yang kuat sehingga terdapat risiko ancaman pembatalan. Hak sewa atas kios tetap dapat dijadikan obyek jaminan dengan menggunakan media dalam bentuk perjanjian pemberian jaminan hak sewa atas kios meskipun perjanjian ini tidak dapat memberikan hak-hak kebendaan kepada kreditur sebagaimana layaknya jaminan kebendaan.

Kata kunci :  
Kios, hak sewa, jaminan



## ABSTRACT

Name : Donny Ramdhon  
Major : Master of Notary Programme  
Title : Kiosk Rental Right Standing as Credit Collateral Object

In respect on providing credit to the debtor, The Bank also requires the debtor to grant collateral to the Bank to ensure his/her payment. Lately, the credit facility given by the Bank to the small and medium enterprise for financing its business venue in a form of kiosk is become more developed. It is understandable considering the rental cost which is quite high, especially for kiosks located in mall/plaza in the central of the city, plus the long rental period. The main issue is how is the kiosk rental right standing, and is it possible to treat it as a property right. Moreover, is it possible to grant the kiosk rental right as credit collateral in a form of property security agreement and what kind of documents needs to be advised by the Bank as creditor to accept kiosk rental right as collateral. The legal research methodology used in this thesis is a normative research with analytical descriptive, supported by primary, secondary, and tertiary source of data also through observation in one of national private bank that granting banking facility for kiosk rental. Results of research shows that the kiosk rental right is an individual right, so that the said right can not be used as collateral object in the form of pawning or fiduciary security agreement. The practice carried out for security rights on the kiosks rental right in the form of a fiduciary security agreement is not supported with a strong legal basis or strong reason so that it may result a risk of nullification. Kiosk rental right can become a collateral object by using the security agreement on the kiosk rental right even though this agreement can not give property rights to the creditor like property security agreement.

Keywords :  
Kiosk, rental right, collateral

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
<b>1. PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. LATAR BELAKANG .....	1
1.2. POKOK PERMASALAHAN .....	5
1.3. METODE PENELITIAN .....	5
1.4. SISTEMATIKA PENULISAN .....	6
<b>2. KEDUDUKAN HAK SEWA ATAS KIOS SEBAGAI OBYEK JAMINAN KREDIT.....</b>	<b>8</b>
2.1. TINJAUAN UMUM TENTANG PERKREDITAN.....	8
2.1.1. Pengertian Kredit.....	8
2.1.2. Regulasi Terkait Pemberian Kredit Oleh Bank.....	12
2.1.3. Jaminan Kredit.....	19
2.2. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK KEBENDAAN DAN HAK PERORANGAN.....	23
2.2.1. Pengertian Kebendaan.....	23
2.2.2. Hak Kebendaan dan Hak Perorangan.....	25
2.3. HAK SEWA ATAS KIOS.....	34
2.3.1. Perjanjian Sewa Menyewa Yang Mendasari Hak Sewa Atas Kios.....	34
2.3.2. Hak Sewa Atas Kios Sebagai Hak Perorangan.....	37
2.4. KEDUDUKAN HAK SEWA ATAS KIOS SEBAGAI OBYEK JAMINAN KREDIT.....	40
2.4.1. Jaminan Pada Umumnya.....	40
2.4.2. Hak Sewa Atas Kios Dan Pranata Jaminan kebendaan.....	44
2.4.3. Pengikatan Jaminan Hak Sewa Atas Kios.....	59
<b>3. PENUTUP.....</b>	<b>63</b>
3.1. KESIMPULAN.....	63
3.2. SARAN.....	64
<b>DAFTAR REFERENSI.....</b>	<b>66</b>

## DAFTAR LAMPIRAN

**Lampiran 1 Contoh Perjanjian Sewa-Menyewa**

**Lampiran 2 Contoh Surat Persetujuan dari Pengelola Gedung**

**Lampiran 3 Contoh Akta Jaminan Fidusia atas Hak Sewa**

**Lampiran 4 Contoh Salinan Buku Daftar Fidusia**

