

BAB 3

PENUTUP

3.1. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. a. Kedudukan hak sewa atas kios didasarkan pada perjanjian sewa-menyewa dimana kewajiban dari si pihak yang menyewakan untuk menyerahkan bangunan/ruangan kios kepada pihak penyewa untuk dipakai serta dinikmati kegunaannya. Sedangkan pihak yang disebut terakhir memiliki kewajiban untuk membayar 'harga sewa' atas barang yang dinikmati olehnya.
- b. Meskipun memiliki beberapa ciri hak kebendaan, namun penulis memandang bahwa hak sewa atas kios bukanlah merupakan benda ataupun suatu hak kebendaan, melainkan hak perorangan dengan pertimbangan bahwa hak sewa lahir dari perjanjian sewa-menyewa yang diatur dalam Buku III KUH Perdata, sedangkan hak sewa itu sendiri tidak ditekankan pengaturannya di dalam Buku II KUH Perdata sebagai kebendaan ataupun hak kebendaan. Selain itu, penyewa menguasai benda yang disewa karena adanya perhubungan hukum dengan orang lain atau pihak lain dalam rangka untuk memakai/menikmati fungsi dari benda tersebut, dan bukan bertujuan untuk memiliki benda tersebut, sehingga sewa-menyewa tidak melahirkan suatu kedudukan berkuasa dimana seseorang menguasai benda sebagai miliknya sendiri.
2. a. Mengingat hak sewa atas kios merupakan hak perorangan, maka hak tersebut tidak dapat dijadikan obyek jaminan dalam bentuk Gadai atau Jaminan Fidusia. Adapun praktek yang dilakukan selama ini untuk

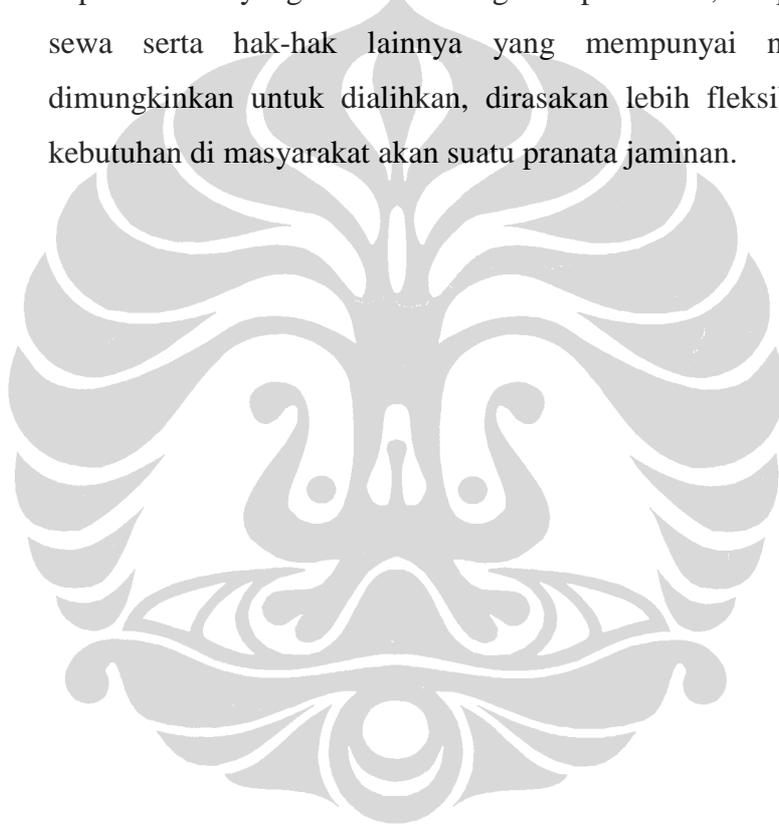
pengikatan jaminan hak sewa atas kios dalam bentuk pranata Jaminan Fidusia tidak didukung dengan dasar hukum ataupun alasan yang kuat sehingga terdapat risiko ancaman pembatalan.

- b. Hak sewa atas kios tetap dapat dijadikan obyek jaminan mengingat hak sewa memiliki nilai affeksi, mempunyai arti ataupun nilai ekonomis di masyarakat dan dimungkinkan untuk dialihkan meskipun harus dengan persetujuan pihak lain. Adapun media yang dapat digunakan adalah dalam bentuk perjanjian pemberian jaminan hak sewa atas kios meskipun perjanjian ini tidak dapat memberikan hak-hak kebendaan kepada kreditur sebagaimana layaknya jaminan kebendaan.
- c. Selain perjanjian pemberian jaminan tersebut diatas, maka bank harus juga memperhatikan asli dokumen-dokumen dari hak sewa atas kios yang hendak dijadikan jaminan, yaitu perjanjian sewa-menyewa, surat persetujuan dari pemilik/pengelola kios untuk menjaminkan hak sewa atas kios dan bukti pelunasan pembayaran hak sewa atas kios.

3.2. SARAN

1. Penulis mendukung diadakannya pembenahan segera terhadap sistim hukum perdata nasional yang ada saat ini, termasuk KUH Perdata agar dapat memberikan gambaran yang jelas dan konsisten khususnya mengenai pengaturan kebendaan, hak kebendaan, ataupun hak perorangan sehingga tidak terjadi lagi kesimpangsiuran terhadap implementasinya di lapangan.
2. Terkait dengan dikeluarkannya SE No. C.HT.01.10-22, penulis menyarankan agar Pemerintah segera memberikan solusi atau setidaknya kepastian hukum terhadap status obyek jaminan fidusia berupa hak sewa atas kios/ruko yang saat ini sudah terdaftar di kantor pendaftaran fidusia karena bagaimanapun Pemerintah turut memberi andil terhadap ketidakjelasan implementasi undang-undang jaminan fidusia dengan didaftarkannya hak sewa atas kios sebagai obyek jaminan fidusia oleh kantor pendaftaran fidusia.

3. Penulis juga menyarankan agar Pemerintah dapat segera menjawab kebutuhan masyarakat terhadap adanya suatu pranata jaminan yang dapat mengakomodir obyek-obyek jaminan seperti hak sewa atas kios guna memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada kreditur dan debitur/penjamin. Hal ini dapat dilakukan dengan membuat pranata jaminan baru atau memperluas obyek jaminan atas pranata jaminan yang sudah ada, misalnya jaminan fidusia. Penggunaan istilah “obyek” dibandingkan penggunaan istilah “benda” serta memperluas pengertian “obyek” yang tidak hanya terbatas kepada benda yang dikaitkan dengan kepemilikan, tetapi termasuk juga hak sewa serta hak-hak lainnya yang mempunyai nilai ekonomis dan dimungkinkan untuk dialihkan, dirasakan lebih fleksibel untuk menjawab kebutuhan di masyarakat akan suatu pranata jaminan.



DAFTAR REFERENSI

1. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Bank Indonesia. Peraturan Bank Indonesia Nomor : 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 *Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.*

_____. Peraturan Bank Indonesia Nomor : 7/3/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 *Tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Bank Umum*

_____. Peraturan Bank Indonesia Nomor : 11/2/PBI/2009 tanggal 29 Januari 2009 *Tentang Perubahan ketiga atas PBI No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.*

_____. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor : 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 *Tentang Pedoman Penyusunan Kebijakan Perkreditan Bank Umum.*

Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia. Surat Edaran Nomor : C.HT.01.10-22 tertanggal 15 Maret 2005 *Tentang Standardisasi Prosedur Pendaftaran Fidusia.*

Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dan Undang-Undang Kepailitan.* Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 1987.

_____. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).* Cet. XXI. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.

_____. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.* UU No. 5, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

_____. *Undang-Undang Tentang Perbankan.* UU Nomor 10 Tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790.

_____. *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.* UU Nomor 4, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

_____. *Undang-Undang Tentang Hak Jaminan Fidusia.* UU No. 42, LN No. 168 Tahun 1999, TLN No. 3889.

_____. *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris.* UU. No. 30 Tahun 2004 LN. No. 117 Tahun 2004 TLN. No. 4432.

2. BUKU

- Badruzaman, Mariam Darus. *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*. Bandung: Alimni, 1983.
- Badruzalman, Mariam Darus *et al.* *Serial Hukum Perdata, Kompilasi Hukum Jaminan*. Buku II. Bandung: Mandar Maju, 2004.
- Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Ed. 3. Jakarta: Balai Pustaka, 2001.
- Faisal, Nova. *Tinjauan Yuridis Atas Jaminan Fidusia Berkaitan Dengan Ketentuan Angka 2 Surat Edaran Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor: C. HT.01.10-22 Tanggal 15 Maret 2005*. Jurnal Hukum & Pembangunan Tahun Ke-36 No.4 Oktober-Desember 2006.
- Fuady, Munir. *Hukum Perbankan Modern Berdasarkan Undang-Undang Tahun 1998*. Buku I. Cet. I. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- _____. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Gautama, Sudargo. *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: alumni Bandung, 1986.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 2002.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Hartono, Soenaryati. *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*. Bandung : Alumni, 1994.
- Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata Jilid I: Hak-Hak Yang memberi kenikmatan*. Jakarta: Ind-Hill-Co,2002.
- _____. *Hukum Kebendaan Perdata Jilid II: Hak-Hak Yang memberi Jaminan*. Jakarta: Ind-Hill-Co,2002

- Hutagalung, Arie S. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*. Cet. I. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999.
- Kartono. *Hak-hak Jaminan Kredit*. Cet.1. Jakarta: Pradnya Paramita, 1987.
- Kie, Tan Thong. *Studi Notariat: Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Buku II. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.
- Mamudji, Sri *et al.* *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Masjchoen Sofwan, Sri Soedewi. *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Cet. 2. Yogyakarta: Liberty offset, 2001.
- Muhdarsyah Sinungan, *Manajemen Dana Bank*, ed. 2. Jakarta: Bumi Aksara, 1993.
- Muljadi Kartini. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Prenada Media Group, 2006.
- _____. *Hak Istimewa, Gadai dan Hipotek*. Jakarta: Prenada Media Group, 2007.
- _____ dan Gunawan Wijaya. *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2005.
- Naja, H.R. Daeng. *Hukum Kredit Dan Bank Garansi The Bankers Hand Book*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2005.
- Parangin-Angin, Effendi. *Peraturan Lelang*. Jakarta: Esa Study Club, 1994.
- Prodjodikoro, Wiryono. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung: CV.Mandar Maju, 2000.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*. Jakarta: PT Intermedia, 1979.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*. Cet. 5. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007.
- Sembiring, Sentosa. *Hukum Perbankan*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2008.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.

_____ dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*. Cet. VII. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003.

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

Subekti. *Aneka Perjanjian*. Cet. Kesepuluh. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.

Subekti. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Alumni, 1978.

_____. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cet. XVI. Jakarta: Intermasa, 1994.

_____. *Hukum Perjanjian*. Cet. VI. Jakarta: Intermasa, 2002.

Sudarsono. *Kamus Hukum*. Cet. II. Jakarta: Rineka Cipta, 2005.

Sutardjo, F. X. *Penjualan Secara Lelang: Perjalanannya Saat Ini, Tantangan dan Prospeknya Ke Depan (Kumpulan Beberapa Paper oleh Sutardjo)*. Jakarta: Tanpa Penerbit, 2007.

Suyatno, Thomas *et al.* *Dasar-Dasar Perkreditan*. Jakarta: Gramedia, 1993.

Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003.

Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani. *Seri Hukum Bisnis – Jaminan Fidusia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000

3. MAKALAH

Ginting, Ramlan. "Pengaturan Pemberian Kredit Bank Umum". Disampaikan dalam Diskusi Hukum Aspek Hukum Perbankan, Perdata dan Pidana Terhadap Pemberian Fasilitas Kredit Dalam Praktek Perbankan Di Indonesia. Jakarta, 2007.

Nurdin, Aad Rusyad "Aspek Hukum Perkreditan dan Jaminan Kredit (Suatu Tinjauan Singkat". Makalah disampaikan pada Pelatihan Hukum Perbankan LPLIH – FHUI. Jakarta, 20 Juli 2006.

Sundarie, Arie. "Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Undang-Undang Perbankan, Wanprestasi dan Penjualan Agunan Melalui Balai Lelang". Makalah disampaikan pada Seminar Sehari Peluang Bank Swasta Nasional Sehubungan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Pendaftaran Tanah yang Baru Dalam