

**KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK PEMAKAIAN TEMPAT
USAHA (SHPTU) SEBAGAI JAMINAN UTANG**

(CONTOH KASUS SHPTU PASAR TANAH ABANG BLOK B JAKARTA)

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan

Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan



Oleh :

NAMA: LIANA P NUGROHO

NIM :217192014

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

JAKARTA

2021

**KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK PEMAKAIAN TEMPAT
USAHA (SHPTU) SEBAGAI JAMINAN UTANG**

(CONTOH KASUS SHPTU PASAR TANAH ABANG BLOK B JAKARTA)

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan

Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Oleh :

NAMA: LIANA P NUGROHO

NIM :217192014

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

JAKARTA

2021

FORMULIR KESEDIAAN PEMBIMBING SKRIPSI/TESIS/DESERTASI (*)

Nama (lengkap dengan gelar) : Dr.Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.
 Tempat tanggal lahir : 03-06-1962
 Jenis kelamin : Laki/Perempuan
 Status Dosen : Tetap/Tidak Tetap (*)
 Jenjang Jabatan Fungsional : Lektor
 Alamat : Jl.Palimanan 101, Golf Mediterania 2, Sentul City Rt.03,
 Rw.08, Kel.Cijayanti, Kec. Babakan Madang.

Dengan ini saya menyampaikan bahwa saya **bersedia/tidak bersedia** (*) menjadi pembimbing skripsi/tesis/desertasi (*) :

Atas nama : Liana P Nugroho
 NIM : 217192014
 Judul : Kekuatan PembuktianSertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) Sebagai Jaminan Utang (Contoh Kasus Pasar Tanah Tanah Abang Blok B Jakarta).

Sesuai dengan pedoman penulisan skripsi/tesis/desertasi (*) yang ditetapkan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara Jakarta.

Alasan ketidak bersediaan saya adalah :

 ***(Diisi apabila tidak bersedia menjadi pembimbing).***

Jakarta, 05 Februari 2021

Ttd,



Dr.Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.

Nb : mohon formulir kesediaan pembimbing
 Skripsi/tesis/desertasi (*) ini dikembalikan
 Melalui Sekeretariat

(*) Coret yang tidak perlu.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

TANDA PENGESAHAN TESIS

Nama Peserta : Liana P Nugroho

N.I.M : 217192014

JUDUL TESIS :

**KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK PEMAKAIAN TEMPAT USAHA
(SHPTU) SEBAGAI JAMINAN UTANG
(CONTOH KASUS SHPTU PASAR TANAH ABANG BLOK B JAKARTA)**

Telah dipertahankan di hadapan Majelis Penguji yang dibentuk oleh Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan dinyatakan LULUS dalam sidang ujian tanggal 22 Juli 2021,

Dengan Majelis Penguji terdiri atas:

- 1. Ketua Penguji : Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn.**
- 2. Anggota Penguji : Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.
Dr. S. Atalim, S.H., M.H.**

Jakarta, 23 Juli 2021

Pembimbing Tesis,



(Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S.,M.H.)

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa atas berkat dan rahmatNya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul “Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) sebagai Jaminan Utang (Contoh Kasus SHPTU Pasar Tanah Abang Blok B). Penulis menyadari bahwa semua terselesaikannya penulisan tesis ini berkat bantuan dari berbagai pihak yang telah membimbing, mengarahkan dan memberikan motivasi kepada penulis. Bersama ini pula, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.Hum., M.M., M.Kn., selaku Dekan dan Ketua Penguji Sidang Tesis Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Prof. Dr. Mella Ismelina F.R., S.H., M.Hum., selaku ketua program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
4. Dr. Gunawan Djajadiputra, S.H., S.S., M.H., selaku Dosen Pembimbing dan Penguji Sidang Tesis yang telah memberikan motivasi, bimbingan, ide-ide, pemikiran, semangat, arahan, petunjuk-petunjuk, waktu dan tenaganya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
5. Dr. St. Atalim, S.H., M.H., selaku Dosen dan Penguji Sidang Tesis Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
6. Secara khusus menghaturkan terima kasih kepada yang terhormat Rm. H.Jati W., MSC, Suami dan anak-anak tersayang, Michael Harry M, Kristel Karina L, Kristie Karissa L dan Kristopher Krishna M.

7. Tim Legal Harco Glodok, Blok B Tanah Abang dan Podomoro Golf View yang telah membantu dan mendukung penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
8. Terimakasih kepada para Narasumber, Bapak Sunarto, SH. MM Selaku Kepala Divisi UKKP Pasar Tanah Abang Blok B dan Bapak Amat Japar, SH selaku Manager Komersial dan Operasional Unit Kerja Khusus Tanah Abang Blok B, Serta Bapak Anthonius Prihadi Selaku Direktur Utama PT. Bank Perkreditan Rasyid (BPR RASYID).
9. Seluruh dosen, staff pengajar dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah banyak membantu selama penulis kuliah dan membuat tesis di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
10. Para Pihak yang tidak dapat penulis tuliskan satu persatu, penulis haturkan terima kasih atas bantuan yang telah diberikan.

Akhir kata penulis sangat mengharapkan agar tesis ini menjadi bacaan yang berguna dan memberikan manfaat kepada para pembaca pada umumnya, maupun lingkungan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada khususnya.

Jakarta, 02 Juli 2021

Penulis,

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
ABSTRAK	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
D. Kerangka Teori.....	8
1. Hukum Perjanjian	8
2. Hukum Jaminan	11
3. Hukum Pembuktian.....	15
4. Kepastian Hukum.....	22
E. Metode Penelitian	25
1. Jenis Penelitian	26
2. Sifat Penelitian	28
3. Jenis dan Sumber Data.....	28
4. Teknik Pengumpulan Data.....	28
5. Pendekatan Penelitian.....	29
6. Metode Analisis.....	29
F. Sistematika Penulisan.....	29
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Hukum Perjanjian	31

1. Syarat Sahnya Perjanjian.....	32
2. Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian.....	35
3. Jenis-Jenis Perjanjian	43
4. Berakhirnya Perjanjian.....	47
B. Hukum Jaminan	48
1. Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan.....	55
2. Asas-Asas Hukum Jaminan	66
C. Hukum Pembuktian	67
1. Prinsip Hukum Pembuktian.....	71
2. Macam-Macam Alat Bukti	72
3. Teori Pembuktian.....	75
4. Asas-Asas Pembuktian.....	75
D. Teori Kepastian Hukum.....	76

BAB III HASIL PENELITIAN

A. Identitas Para Pihak	79
1. Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya (Perumda Pasar Jaya).....	79
2. Pedagang	83
3. Developer	84
B. Mekanisme Pemakaian Tempat Usaha Pada Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya (Perumda Pasar Jaya).....	85
1. Pemakaian Tempat Usaha Pada Pasar Tradisional	85
2. Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha.....	87
a. Bentuk Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha.....	87

b. Hak dan Kewajiban Pemakai Tempat Usaha.....	89
c. Prosedur Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha (PPTU).....	94
d. Terbitnya Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha.....	95
C. Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) Sebagai	
Bukti Kepemilikan.....	96
1. Tinjauan Umum Tentang Perkreditan	96
2. Praktek Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU)	
Sebagai Jaminan Utang Di Lingkungan Pasar Tanah Abang	
Blok B	101

BAB IV ANALISIS KASUS

A. Kedudukan Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU)	
Di Tinjau Dari Hukum Jaminan	113
1. Tinjauan Tentang Hukum Jaminan	113
2. Sistem Hukum Jaminan.....	128
3. Penggunaan SHPTU Sebagai Jaminan Kredit Dalam	
Praktek	129
4. SHPTU Memiliki Kesamaan dengan Sewa Menyewa	131
B. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha	
(SHPTU) Dan Sertifikat Tanah Sebagai Jaminan Utang	135
1. Hubungan Hukum Antara Perusahaan Umum Daerah Pasar	
Jaya, Pedagang dan Developer	135
2. SHPTU Merupakan Bukti Kepemilikan Atas Hak Pemakaian	
Tempat Usaha.....	138
3. Peraturan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7	

Tahun 2018 Tidak Dapat Mengikat Bank dan Jaminan	
Utang.....	147
4. Peraturan Daerah Tidak Dapat Mengatur Bank dan Jaminan	
Utang.....	147
5. Sertifikat Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	149
BAB V PENUTUP	156
DAFTAR PUSTAKA	159
LAMPIRAN	

ABSTRAK

Nama : Liana P Nugroho
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) Sebagai Jaminan Utang (Contoh Kasus SHPTU Pasar Tanah Abang Blok B Jakarta)

Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) adalah bukti kepemilikan hak pemakaian tempat usaha di pasar yang wajib dimiliki oleh Pedagang pasar dan memiliki nilai ekonomis yang cukup tinggi, diharapkan dapat dijadikan jaminan utang sebagaimana yang dinyatakan dalam Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya, namun faktanya tidak semua Bank bersedia menerima SHPTU sebagai jaminan utang dalam pemberian kredit, hanya Bank tertentu saja yang bersedia menerima SHPTU sebagai jaminan utang, lain halnya dengan jaminan Sertipikat Tanah. Keberatan Bank menerima SHPTU sebagai jaminan utang memiliki alasan yang kuat sebab Tempat Usaha pasar di dalam hukum jaminan kebendaan tidak bisa dikategorikan sebagai benda tidak bergerak karena Tempat Usaha pasar untuk dapat dikategorikan sebagai “benda” belum memenuhi unsur yang ada dalam Buku II KUHPerdara, yang mana tempat usaha pasar hanya merupakan ijin pemakaian tempat usaha di pasar semata dimana tidak melahirkan hubungan kebendaan, oleh karena tidak ada hubungan langsung antara pedagang dengan bendanya (tempat usaha pasar yang dipakainya). SHPTU lahir dari perjanjian pemakaian tempat usaha antara Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya (Perumda Pasar Jaya), Pedagang pasar dan Developer. SHPTU bukanlah hak kebendaan melainkan hak perorangan, memiliki kesamaan dengan unsur sewa menyewa sebagaimana pada pasal 1548 KUH Perdata. Tesis ini menggunakan metode penelitian normatif yuridis dengan menambahkan unsur empiris dan wawancara, dengan analisis data secara kualitatif. Dari hasil analisis dapat ditarik kesimpulan bahwa SHPTU tidak mempunyai kekuatan hukum yang sama seperti halnya Sertipikat Tanah, walaupun sama-sama bisa dialihkan kepada pihak lain, bahkan tanah dengan Sertipikat hak pakai saja hanya Bank tertentu yang mau menerima sebagai jaminan walaupun jelas dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Berserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah memperbolehkan hak pakai sebagai jaminan, namun mengingat SHPTU memiliki nilai ekonomis dan dapat dialihkan, maka di harapkan pemerintah dapat segera menjawab kebutuhan para pedagang pasar terhadap adanya suatu hukum jaminan yang dapat mengakomodir SHPTU sebagai jaminan yang setara dengan Sertipikat tanah.

Kata kunci: Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU), Jaminan Utang.

ABSTRACT

Name : Liana P Nugroho
Study Program : Master Notary
Judul : Strength of Proof of Certificate of Right to Use Business Places (SHPTU) as a Guarantee Object (example case: SHPTU Pasar Tanah Abang Blok B Jakarta)

Certificate of Right to Use Business Places (SHPTU) is a proof of ownership that a market trader has to own and it has a high economic value that are excepted to be a guarantee object as stated in Special Region Regulation for Jakarta Capital City Number 7 of 2018 concerning Management and Business Development of Pasar Jaya Regional Public Company, but in fact, not all banks are willing to accept SHPTU as a guarantee object. Only certain bank that are willing to accept it. The bank has a strong reason to objected SHPTU as a guarantee object because in security of law, market place can't be categorized as immovable object. Market places had not fulfilled the constituent contained in Book II of the Civil Kode to be categorized as material right, where as the market places is only a permit to use the places which doesn't give a material right because there is no direct connection between the merchant and the object. SHPTU is created from the agreement to use a places of business the Pasar Jaya Regional Public Company (Perumda Pasar Jaya), market traders and developer. SHPTU is not a material right, its an individual right that have similar constituent with leasing as stipulated in article 1548 of the Civil Code. This thesis uses a juridical normative research method by adding an empirical element, interview and qualitative data analysis. Based on the analysis result, it can be concluded that SHPTU don't have the same strength of proof as the land certificate, although both can be diverted to another party, even land with a right use of certificate only certain banks are willing to accept it as a guarantee although it is clear in Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage on Land and Objects that related to land allow to use rights as guarantee. However, considering that SHPTU has economic value and can be diverted it is hoped that the government can immediately respond to the needs of market traders for the security of law that can accommodate SHPTU as a guarantee equivalent to land certificate.

Key Words: Strength of Proof Certificate of Rights to Use Business Place (SHPTU), Dept Guarantee.