



EKSEKUSI JAMINAN KREDIT BERUPA KIOS PASAR OLEH BANK

Tri Hardianto, Krisnadi Nasution, Sri Setiadji
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
(Naskah diterima: 20 November 2019, disetujui: 25 Desember 2019)

Abstract

The bank is an intermediary institution, meaning that its main activities are raising funds and channeling funds to the public. The funds withdrawn from the community are then channeled back to the community in the form of credit. Lending is generally done by entering into an agreement. "The agreement consists of a principal agreement, namely a debt and credit agreement and is followed by an additional agreement in the form of a guarantee agreement by the debtor. One object commonly used as collateral in a credit agreement is a market stall. The problem in this research is how the legal status of market kiosk ownership is used as a credit guarantee by the bank and how the bank's position in executing the credit guarantee is in the form of a market kiosk if the debtor defaults. In terms of the market stall material law cannot be categorized as an object because the market stall is only a permit to use the building, it cannot give birth to material relations even though the debtor has a permit in the form of a certificate of use of the right to sell in the form of KBP, SPTU, BPTU or type of permit to use the market stall others from the local government. Traders only have the right to lease or the right to use the market stall they occupy, the trader is not the owner. Until now because there are no regulations governing the mechanism of execution of credit guarantees in the form of market kiosks, execution of credit guarantees by binding under the form of market kiosks is carried out by asking the assistance of the market head or the market manager authorized to carry out the takeover of these market kiosks. transferred (leased) to other parties who intend to rent the kiosk.

Keywords: *Banking, Credit, Collateral, Execution and Market Kiosk*

Abstrak

Bank merupakan lembaga intermediasi, artinya kegiatan utamanya adalah penghimpun dana dan kegiatan penyaluran dana kepada masyarakat. Dana yang ditarik dari masyarakat tersebut kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa kredit. Pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian. "Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur. Salah satu objek yang biasa dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit adalah kios pasar. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana status hukum kepemilikan kios pasar yang dijadikan jaminan kredit oleh bank dan bagaimana kedudukan bank dalam eksekusi jaminan kredit berupa kios pasar jika debitur

wanprestasi. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini penelitian normatif dengan pendekatan Peraturan Perundang-Undangan dan konseptual. Ditinjau dari hukum kebendaan kios pasar belum bisa dikategorikan sebagai benda karena kios pasar hanya merupakan ijin memakai bangunan saja, tidak dapat melahirkan hubungan kebendaan meskipun debitur memiliki ijin berupa surat keterangan hak pemakaian tempat berjualan dalam bentuk KBP, SPTU, BPTU atau jenis ijin penggunaan kios pasar lainnya dari pemerintah daerah setempat. Pedagang hanya mempunyai hak sewa amupun hak pakai terhadap kios pasar yang ditempatinya, pedagang bukan sebagai pemilik. Sampai saat ini karena belum ada peraturan yang mengatur tentang mekanisme eksekusi jaminan kredit berupa kios pasar, eksekusi terhadap jaminan kredit dengan pengikatan dibawah tangan berupa kios pasar dilakukan dengan cara meminta bantuan kepala pasar atau pihak pengelola pasar yang berwenang untuk dilakukannya pengambilalihan terhadap kios pasar tersebut kemudian dipindah tangankan (disewakan) kepada pihak lain yang berminat untuk menyewa kios tersebut.

Kata Kunci : Perbankan, Kredit, Jaminan, Eksekusi dan Kios Pasar

I. PENDAHULUAN

Dalam rangka mewujudkan Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, kesinambungan dan peningkatan pelaksanaan pembangunan nasional yang berdasar kekeluargaan, perlu senantiasa dipelihara dengan baik. “Guna mencapai tujuan tersebut, maka pelaksanaan pembangunan ekonomi harus lebih memperhatikan keserasian, keselarasan dan kesinambungan unsur-unsur pemerataan pembangunan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional.” “Setiap negara akan selalu berusaha untuk mencapai pertumbuhan ekonomi yang optimal untuk membawa bangsanya kepada kehidupan yang lebih baik. Pemerintah akan mengukur keberhasilan perekonomian negaranya dengan ber-

bagai metode atau indikator yang paling representative terhadap perubahan perekonomian-nya.” “Jika suatu negara tidak memiliki perekonomian yang baik, maka dampak yang tidak bisa dihindari salah satunya yaitu inflasi. Inflasi merupakan salah satu fenomena ekonomi yang sering dialami suatu negara, khususnya Indonesia. Inflasi adalah penyakit ekonomi yang tidak bisa diabaikan, karena dampak yang ditimbulkan pada perekonomian bisa berakibat pada ketidakstabilan dan pertumbuhan ekonomi yang lambat.” Guna menunjang dunia usaha dalam rangka menciptakan kesejahteraan masyarakat tentunya tidak bisa dilepaskan dari masalah permodalan, lembaga penyedia permodalan yang kita kenal adalah perbankan.

II. KAJIAN TEORI

“Perbankan mempunyai peranan penting dan strategis tidak saja dalam menggerakkan roda perekonomian nasional, tetapi juga diarahkan agar mampu menunjang pelaksanaan pembangunan nasional. “Lembaga Perbankan merupakan salah satu lembaga keuangan yang mempunyai peran penting dalam perekonomian suatu negara. Dalam menjalankan tugasnya, lembaga perbankan berperan sebagai perantara antara pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan para pihak yang kekurangan / memerlukan dana (*lack of funds*).” Ini berarti bahwa lembaga perbankan haruslah mampu berperan sebagai agen pembangunan (*Agent of Development*) dalam upaya mencapai tujuan nasional itu, dan tidak menjadi beban dan hambatan dalam pelaksanaan pembangunan nasional.” “Bank merupakan lembaga intermediasi, artinya kegiatan utamanya adalah penghimpun dana dan kegiatan penyaluran dana kepada masyarakat. Dana yang ditarik dari masyarakat tersebut kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat”. “Dalam Pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dirumuskan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau

kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”.

Pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian. “Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur. Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian yaitu perjanjian kredit.” Pasal 1 angka 11 dan Pasal 1 angka 12 UU Perbankan hanya menyebutkan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain. Ketentuan ini tidak mengatur agar pemberian kredit bank harus diberikan berdasarkan perjanjian tertulis. “Proses utang-piutang antara kreditur dan debitur membutuhkan suatu perjanjian guna memastikan hak dan kewajiban para pihak. Selain memerlukan suatu perjanjian, kreditur juga memerlukan suatu jaminan dari debitur guna memastikan adanya pengembalian utang yang cukup dan terjamin.”

“Masalah penjaminan atas suatu hutang mempunyai arti yang sangat penting bagi kreditur, sebab suatu perikatan antara kreditur dan debitur ini, kreditur mempunyai kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajiban.” “Jaminan atas hutang ini juga memberi makna adanya perlindungan kreditur yang telah melepaskan sejumlah uangnya yang digunakan sebagai modal oleh debitur dan sekaligus memberi kepastian hukum akan kembalinya sejumlah uangnya yang digunakan oleh debitur kepada kreditur.” “Munculnya fidusia merupakan jawaban terhadap persoalan di atas, dimana debitor yang hanya memiliki benda jaminan yang berupa benda yang dipakainya sendiri untuk menjalankan mata pencaharian atau setidaknya tetap memerlukan barang itu dalam penguasannya. Fidusia terus berkembang dalam praktek jaminan utang piutang yang ada di masyarakat luas.” Jaminan merupakan unsur yang sangat penting dan mempunyai peran dalam penentuan analisis kredit. Dalam UU Perbankan, yang dimaksud dengan pemberian jaminan kredit adalah “keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur” untuk melunasi utangnya. “Seorang yang memiliki bangunan di atas tanah dengan hak sewa dapat menggunakan bangunan tersebut sebagai benda jaminan. Apabila pemilik

tanah tidak bersedia memberikan persetujuan peralihan hak sewa kepada pihak lain.”

“Dalam hal ini tidak menjadi soal, akan tetapi nilai yang diberikan terhadap bangunan itu menjadi rendah sekali, karena yang dinilai bukan bangunannya akan tetapi bahan-bahan bangunannya, yaitu apabila debitur lalai memenuhi kewajibannya kreditur akan membongkar bangunan tersebut serta menjual bahan-bahan bangunan yang didapatkan.”

Kios pasar yang diteliti dalam penelitian ini adalah kios pasar diperoleh berdasarkan ijin pemakaian tempat secara tertulis dari Pihak tertentu yang disebut Ijin pemakaian tempat dasaran. Ijin Pemakaian inilah yang kemudian dijadikan jaminan atas hutang debitur kepada kreditur. Secara teori, hak sewa digolongkan sebagai hak perseorangan yaitu hak yang muncul karena hubungan antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain akibat adanya perikatan, sehingga hak ini hanya dapat dipertahankan pada orang tertentu saja. “Perjanjian sewa-menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas suatu benda. Perjanjian sewa menyewa juga tidak memberikan suatu hak kebendaan, ia hanya memberikan suatu hak perserorangan terhadap orang yang menyewakan barang.” Di sisi lain, jaminan fidusia

merupakan hak jaminan kebendaan yang jelas-jelas memiliki ciri khusus berupa pengalihan hak suatu benda atas dasar kepercayaan yaitu benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda. Di sini dapat dilihat bahwa ijin pemakaian kios pasar bukan merupakan hak kebendaan melainkan hak perseorangan yang tidak dapat dijamin secara fidusia yang jelas-jelas merupakan hak jaminan kebendaan. Namun pada prakteknya, ijin pemakaian kios pasar ini dapat dipergunakan sebagai jaminan atas kredit perbankan.

III. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian Hukum Normatif. Menurut Peter Mahmud Marzuki: “Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu-isu hukum yang dihadapi”. Dalam kaitannya H. Zainuddin Ali menyatakan: “Penelitian hukum normatif ini merupakan penelitian sistematika hukum yang dapat dilakukan terhadap asas – asas tertentu yang bertujuan untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian pokok atau dasar hak dan kewajiban, peristiwa hukum, hubungan hukum, dan objek hukum.” “Metode pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mema-

hami hirarki perundang-undangan dan asas-asas yang ada di dalam peraturan perundang-undangan. Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argument untuk memecahkan isu yang dihadapi.” “Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.” “Adapun bahan-bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.” “Bahan hukum primer berupa perundang-undangan dikumpulkan dengan metode inventarisasi dan kategorisasi. Bahan hukum sekunder dikumpulkan dengan sistem kartu catatan (card system), baik dengan kartu ikhtisar (memuat ringkasan tulisan sesuai aslinya, secara garis besar dan pokok gagasan yang memuat pendapat asli penulis), kartu kutipan (digunakan untuk memuat catatan pokok permasalahan

han), maupun serta kartu ulasan (berisi analisis dan catatan khusus penulis).” “Teknik analisis bahan hukum dalam penelitian hukum sangat bergantung pada jenis penelitian yang digunakan. Dalam penelitian hukum normatif, teknik analisis yang digunakan adalah bersifat preskriptif analisis secara normatif.”

IV. HASIL PENELITIAN

“Bank merupakan lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan (*financial intermediaries*), sebagai prasarana pendukung yang amat vital untuk menunjang kelancaran perekonomian, dalam fungsinya mentransfer dana-dana (*loanable funds*) dari penabung atau unit surplus (*lenders*) kepada peminjam (*borrowers*) atau unit defisit”. “Maksud dari bank sebagai lembaga intermediasi (*financial intermediaries*) yaitu suatu bank, berdasarkan kepercayaan masyarakat, dapat memobilisasi dana dari masyarakat tersebut untuk ditempatkan pada banknya dan menyalurkan kembali dalam bentuk kredit serta memberikan jasa-jasa perbankan”. “Sedangkan fungsi bank sebagai penyalur dana masyarakat, adalah setelah bank memperoleh dana dalam bentuk simpanan, maka oleh bank, dana itu diputar kembali atau dijual kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit”.

Adapun pengertian kredit berdasarkan Pasal 1 Angka 11 UU Perbankan adalah kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. “Perjanjian kredit bank adalah “perjanjian pendahuluan” dari penyerahan uang di mana perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya”. “Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertulis antara bank dengan debitur sehingga harus disusun dan dibuat sedemikian rupa agar setiap orang mudah untuk mengetahui bahwa perjanjian yang dibuat itu merupakan perjanjian kredit”. “Perjanjian kredit bank berupa perjanjian baku. Bank telah menyediakan blanko/formulir perjanjian kredit yang isinya telah dipersiapkan lebih dulu sehingga permohonan kredit tinggal mengisi bagian yang kosong dan menyatakan persetujuannya atas syarat-syarat yang telah diberikan. Semakin besar jumlah pinjaman yang diberikan, maka akan semakin terperinci isi perjanjian kreditnya”. “Kontrak dalam pembiayaan konsumen adalah

berbentuk standard contract (kontrak baku). Pada tahap pra kontrak, konsumen sama sekali tidak diperhitungkan. Konsumen tidak mempunyai kesempatan untuk melakukan tawar-menawar, begitu juga informasi yang diperoleh oleh konsumen sangat minim.” “Secara normatif perjanjian yang demikian sebenarnya dipersoalkan, terkait dengan keabsahannya yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdt. Sebab konsumen tidak diberikan kesempatan melalui proses negosiasi sebagaimana diajarkan dalam teori-teori kontrak seperti yang dikemukakan Van Dunn, yang menginginkan bahwa perjanjian dapat diawali sejak pra kontrak untuk melakukan negosiasi para pihak peserta perjanjian.” “Mengingat konsumen telah menyetujui isi kontrak apapun isi dan alasannya, maka secara hukum konsumen terikat pada isi kontrak. Sebab dalam hukum siapa yang telah menandatangani perjanjian, maka dirinya terikat pada isi perjanjian, dan oleh karenanya wajib mentaati isi perjanjian tersebut.”

Berbicara mengenai kredit tentu saja berbicara mengenai jaminan dan agunan. Jaminan dan agunan sendiri memiliki arti yang berbeda, Jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian atas pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin

debitur. Kredit yang diberikan oleh kreditur mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya kreditur harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Pada setiap pemberian kredit, jaminan (*collateral*) dalam arti keyakinan dan kemampuan serta kesanggupan Debitur untuk melunasi utangnya merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Dalam perjanjian kredit ada yang dijamin oleh debitur kepada kreditur. Jaminan ada beberapa macam, seperti benda bergerak dan benda tidak bergerak. Pengikatan jaminan juga ada beberapa cara, seperti pengikatan dengan hak tanggungan, sebagaimana diatur didalam Undang-Undang Nomor 46 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 1 angka 1 “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang

diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Pasar adalah suatu tempat yang disediakan secara tetap oleh Pemerintah Daerah dan atau pihak lain sebagai tempat jual beli umum dan secara langsung memperdagangkan barang dan jasa. Di dalam pasar inilah terjadi kegiatan perpasaran, yaitu kegiatan penyaluran, perputaran barang dan jasa di pasar yang bertalian dengan penawaran dan permintaan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Menurut kamus besar bahasa Indonesia, definisi dari pasar adalah tempat orang berjual beli, pekan. Sedangkan definisi tradisional adalah menurut tradisi (adat). Dengan demikian maka pasar tradisional dapat diartikan menjadi tempat orang berjual beli yang memiliki adat tertentu. Pasar tradisional memiliki ciri-ciri atau adat yang khas yaitu cara jual belinya yang masih tradisional dengan bertatap muka secara langsung antara pembeli dan penjual. Selain itu, pasar tradisional juga memiliki adat untuk tawar menawar antara penjual dan pembeli. Kedua adat di atas merupakan daya tarik terbesar bagi pasar tradisional dan membedakan pasar tradisional dengan pusat perbelanjaan modern. Meskipun masih terjadi proses tawar menawar, biasanya pasar tradisional menjual barang-barang dengan harga

murah terutama apabila dibandingkan dengan barang-barang yang di jual di super market, toko-toko, maupun pusat perbelanjaan modern. Barang yang biasa diperjual belikan di pasar tradisional adalah bahan masakan, alat-alat rumah tangga, pakaian, dan lain sebagainya.

Pasar tradisional merupakan salah satu bentuk dari ruang publik karena para pengunjung bebas untuk keluar dan masuk ke dalam area pasar. Pasar merupakan ruang internal public space berdasarkan dari tipologi ruang publik. Internal public space, merupakan fasilitas yang disediakan oleh pemerintah berupa bangunan yang dapat diakses secara bebas oleh semua orang untuk keperluan yang beragam tanpa adanya batasan tertentu.⁵ Selain itu, pasar juga termasuk ke dalam positif space berdasarkan tipologi fungsi ruang. Positif space, merupakan area yang bebas dikunjungi oleh masyarakat yang digunakan untuk kegiatan-kegiatan positif. Ruang publik jenis ini dikelola oleh pemerintah. Pasal 1 angka 1 Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern “Pasar adalah area tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu baik yang disebut sebagai pusat perbelanjaan,

pasar tradisional, pertokoan, mall, plaza, pusat perdagangan maupun sebutan lainnya”, Pasal 1 angka 2 “Pasar Tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar”. Peraturan Menteri Perdagangan Nomor : 53/M-Dag/Per/12/2008 Tentang Pedoman Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern, Pasal 1 angka 1 “Pasar adalah area tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu baik yang disebut sebagai pusat perbelanjaan, pasar tradisional, pertokoan, mall, plaza, pusat perdagangan maupun sebutan lainnya”. Pasal 1 angka 2 “Pasar Tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki / dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya

masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar”. Peraturan Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor 2 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2012 tentang Perlindungan Dan Pembinaan Pasar Tradisional Serta Penataan Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern, Pasal 1 angka 14 “Pasar adalah area tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu baik yang disebut sebagai pasar tradisional, pusat perbelanjaan, pertokoan, mall, plaza, pusat perdagangan maupun sebutan lainnya”. Pasal 1 angka 15 “Pasar Tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Pemerintah Desa, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil / mikro, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui mekanisme tawar menawar”.

Kios pasar ditinjau dari hukum kebendaan belum bisa dikategorikan sebagai benda karena kios pasar hanya merupakan ijin memakai bangunan saja tidak dapat melahirkan

hubungan kebendaan meskipun debitur memiliki ijin berupa surat keterangan hak pemakaian tempat berjualan dalam bentuk KBP, SPTU, BPTU atau jenis ijin penggunaan kios pasar lainnya dari pemerintah daerah setempat, tetapi tidak secara otomatis akan memberikan suatu hak kebendaan yang dapat dipertahankan terhadap setiap orang (*droit de suite*) karena pengaturan tentang hukum benda dalam Buku II KUHPerdara menggunakan sistem “tertutup”, artinya orang tidak diperbolehkan mengadakan hak-hak kebendaan selain dari yang telah diatur dalam KUHPerdara tersebut dan sifat dari hukum benda itu sendiri yang mana bersifat memaksa (*dwingend recht*), artinya harus dipatuhi, tidak boleh disimpangi, termasuk membuat peraturan baru yang menyimpang dari yang telah ditetapkan. Eksekusi terhadap jaminan kredit yang dilakukan dengan pengikatan dibawah tangan berupa kios pasar, sebagaimana telah diketahui, kios pasar tidaklah “dimiliki” oleh pedagang, melainkan hanya sebatas ijin pemakaian secara terus menerus, di mana ijin pemakaian tersebut harus diperpanjang setiap tiga tahun sekali dan para pedagang diwajibkan membayar retribusi baik harian maupun bulanan. Hal ini dapat diartikan bahwa para pedagang dapat menguasai kios pasar dalam waktu tertentu.

Meskipun pedagang memegang ijin tertulis dari pemerintah daerah setempat tidak menyebabkan para pedagang tersebut menjadi pemilik kios pasar yang dipakainya. Pemberian ijin tertulis kepada pedagang tersebut tidaklah memberikan suatu hak kebendaan yang dapat dipertahankan terhadap setiap orang (*droit de suite*). Terkait kios pasar yang dijadikan objek jaminan dan diterima sebagai jaminan oleh kreditor maka akibat hukum yang timbul adalah kreditor tidak dapat melakukan pengikatan jaminan terhadap objek kios pasar tersebut dengan menggunakan lembaga penjamin apapun karena kios pasar belum bisa dikategorikan sebagai benda dan hanya merupakan ijin memakai bangunan saja dengan kata lain kios pasar bagi pedagang tidak ada hak pemilikannya. Berkaitan dengan “pemilikan” kios pasar dan hukum jaminan, debitur adalah selaku pemilik (*bezitter*) kios pasar yang hanya menguasai benda secara fisik kemudian menjaminkan benda itu kepada bank untuk memperoleh fasilitas kredit, karena pada kenyataannya kios pasar itu dapat dikuasai oleh satu orang dalam kurun waktu yang lama bahkan dapat mengalihkannya kepada orang lain. Adapun cara untuk mengalihkan kios pasar adalah antara pemilik kios lama dengan calon pemilik kios baru harus mem-

buat Berita Acara Pelimpahan dan menandatangani dengan disaksikan oleh Kepala Cabang Dinas Pasar wilayah mana kios tersebut berada.

Para Pihak juga harus membayar biaya balik nama kepada Dinas Pasar sebesar 300 kali biaya retribusi satu hari. Hal tersebut di atas memperlihatkan bahwa seolah-olah pedagang tersebut adalah benar-benar pemilik kiosnya, hanya saja ia harus membayar retribusi dan memperpanjang surat ijin yang ia pegang setiap tiga tahun sekali. Seorang pedagang pasar yang menyewa atau meminjam kios pasar yang berada dalam hubungan sewamenyewa atau memperoleh ijin menggunakan kios pasar dengan pemerintah kota yang memperoleh kios pasar untuk dapat digunakan berdagang, tidaklah mengakibatkan pedagang berada dalam kedudukan berkuasa. Hubungan hukum antara pedagang dengan kios pasar yang dipakainya tidaklah melahirkan hubungan kebendaan, oleh karena tidak ada hubungan langsung antara pedagang dengan bendanya (kios pasar yang dipakainya). Pada sisi lain dapat dikatakan bahwa pedagang dengan adanya ijin menempati tempat dasaran di pasar, tidak menyebabkan mereka menjadi seseorang yang akan memiliki benda tersebut.

Adapun dokumen-dokumen yang berkaitan dengan agunan yang dibutuhkan dalam pemberian kredit dengan jaminan kios pasar, yaitu :

1. Surat Ijin Pemakaian Tempat Dasaran di Pasar, yang masih berlaku;
2. Surat Keterangan/ Surat Rekomendasi dari Dinas Pasar;

Berikut ini merupakan proses pengikatan kredit dengan jaminan kios pasar: 1. Bank melakukan peninjauan langsung (*on the spot*) guna melihat kondisi riil kios pasar yang dijadikan agunan; 2. Bank kemudian membuat Berita Acara Peninjauan Agunan; 3. Bank kemudian meminta semua surat-surat asli berkaitan dengan kios pasar.

Apabila terjadi wanprestasi dari Debitur, maka Bank akan melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Memberikan teguran dan/atau peringatan kepada debitur baik secara lisan maupun tertulis;
2. Apabila Bank menangkap adanya itikad baik dari debitur maka bank akan berusaha mencari tahu terlebih dahulu penyebab debitur wanprestasi, kemudian bank akan membantu mencari jalan keluar antara lain :

- a. melakukan pembimbingan terhadap usaha debitur;
 - b. penjadwalan kembali (reschedulling) yaitu dengan melakukan perubahan terhadap syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kredit atau jangka waktu kredit;
 - c. penataan kembali (restructuring), yaitu upaya dari bank yang melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit.
3. Menjalankan *grosse* akta untuk eksekusi. Setelah dilakukan pengambilan langkah secara persuasif tersebut di atas dan debitur tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka oleh Bank hal tersebut akan dinilai sebagai kredit macet dan menjalankan *grosse* akta untuk dieksekusi. Dalam hal terjadi wanprestasi yang sampai pada penilaian kredit macet maka pihak bank akan memberitahukan kepada Kepala Pasar setempat di mana kios pasar Debitur terletak. Hal ini sama dengan informasi yang diperoleh dari Dinas Pasar yang menyatakan bahwa apabila terjadi wanprestasi Pihak Bank (kreditur) akan memberitahukan kepada Kepala Pasar setempat yang kemudian

akan meneruskan pemberitahuan tersebut kepada Kepala Cabang Pasar.

Selanjutnya Kepala Cabang Pasar akan melaporkan hal ini kepada Kepala Dinas Pasar yang kemudian akan memberikan solusi damai bagi debitur dan kreditur. Solusi yang ditawarkan adalah tempat dasaran yang dikuasai oleh debitur dapat dialihkan ke orang lain supaya debitur dapat melunasi utangnya. Proses pengalihan kios ini dilakukan dengan disaksikan oleh petugas dari Dinas Pasar. Hal ini dilakukan agar masalah tidak berlarutlarut dan tidak perlu melakukan gugatan di Pengadilan, proses ini lazim disebut dengan prosedur non litigasi. Tanggung jawab hukum dalam sewa menyewa kios pasar timbul apabila terjadi suatu kesalahan, dan kesalahan tersebut didasarkan atas Wanprestasi seperti yang diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata antara lain : “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”. Sedangkan untuk Perbuatan Melawan Hukum terdapat dalam Pasal 1365 yang

berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Dengan demikian, maka pihak yang melakukan suatu kesalahan dapat dimintai pertanggungjawaban untuk mengganti kerugian atas kesalahan yang sudah dilakukannya.

V. KESIMPULAN

Dunia perbankan khususnya dalam hal perjanjian kredit dikenal dengan pengikatan dibawah tangan atas jaminan yang dijaminakan oleh debitur kepada kreditur. Salah satu yang biasa menjadi objek jaminan adalah kios pasar, kios pasar adalah suatu tempat kecil didalam pasar yang disediakan secara tetap oleh Pemerintah Daerah dan atau pihak lain sebagai tempat jual beli umum dan secara langsung memperdagangkan barang dan jasa. Jika dalam hal perjanjian kredit tersebut terjadi wanprestasi, debitur lalai melaksanakan prestasinya atau ingkar janji, maka pihak kreditur akan melakukan tindakan penyelesaian kredit macet atau penagihan kredit macet dengan maksud untuk memperoleh kembali pembayaran dari debitur atas kredit yang telah disepakati dengan menggunakan beberapa langkah, seperti dilakukannya eksekusi objek jaminan. Sampai saat ini karena belum ada pera-

turan yang mengatur tentang mekanisme eksekusi jaminan kredit berupa kios pasar, eksekusi terhadap jaminan kredit dengan pengikatan dibawah tangan berupa kios pasar dilakukan dengan cara meminta bantuan kepala pasar atau pihak pengelola pasar yang berwenang untuk dilakukannya pengambilalihan terhadap kios pasar tersebut kemudian dipindah tangankan (disewakan) kepada pihak lain yang berminat untuk menyewa kios tersebut. Sederhananya dengan bantuan kepala pasar pihak kreditur mendapat pembayaran atas kredit macet tersebut dengan cara memindah tangankan kios pasar yang dijaminakan kepada pihak lain.

DAFTAR PUSTAKA

- Ardra.biz, “Indikator Pertumbuhan Ekonomi Suatu Negara”, diakses dari <https://ardra.biz/ekonomi-makro/indikator-pertumbuhan-ekonomi-suatu-negara/>, pada tanggal 01 Maret 2018.
- Endang, Prasetyawati. 2012. *Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pembiayaan Konsumen*. DIH Jurnal Ilmu Hukum. FH Untag: Surabaya.
- Fakultas Hukum. 2014. *Petunjuk Penulisan Hukum Universitas 17 Agustus 1945*. Surabaya.
- Grebrory N. Mankiw. 2001. *Pengantar Ekonomi*. Erlangga: Jakarta.

- Hermansyah. 2008. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Kencana: Jakarta.
- H. Zainuddin Ali. 2011. *Metode Penelitian Hukum*. Cetakan ketiga. Sinar Grafika: Jakarta.
- Iming M. Tesalonika. 2001. *Indonesian Security Interests*. Pusat Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan: Tangerang.
- Johannes Ibrahim. 2004. *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Refika Aditama: Bandung.
- Jonneri Bukit dkk. 2019. *Eksistensi Asas Keseimbangan Pada Kontrak Konsumen Di Indonesia*. DIH Jurnal Ilmu Hukum. FH Untag: Surabaya.
- Kasmir. 2001. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi Revisi. Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Krisnadi Nasution. 2019. *Kedudukan Kreditor Pada Benda Yang Telah Difidusiakan. Mimbal Keadilan*. FH Untag: Surabaya.
- Leny Eka Novityaningsih, Krisnadi Nasution. 2019. *Prinsip Mengenal Nasabah Pada Bank Umum Dalam Mencegah Tindak Pidana Pencucian Uang*. Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune. FH Untag: Surabaya.
- Mariam Darus Badruzaman. 1991. *Perjanjian Kredit Bank*. Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Munir Fuady. 2003. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Oey Hoey Tiong. 1985. *fidusia Sebagai Jaminan Unsur-unsur*. Ghalia Indonesia: Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Kencana: Jakarta.
- Peter Mahmud. 2010. *Penelitian Hukum*. Kencana: Jakarta.
- Sri Sudewi Masjoen Sofwan. *Beberapa Masalah Lembaga Jaminan khususnya Fidusia Dalam praktek dan pelaksanaannya di Indonesia*. Fakultas Hukum UGM. Bulaksumur: Yogyakarta.
- Subekti. 1995. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Intermasa: Jakarta.
- Suroto. 2004. Pendekatan Institusionil & Analisis Model Kebijakan Terhadap SK. Direksi Bank Indonesia No. 27/162/Kep/Dir/1995 Tentang Pedoman Penyusunan Kebijaksanaan Perkreditan Rakyat (PPKB). *Jurnal Ilmiah*. Hukum dan Dinamika Masyarakat Vol. 22.
- Sutan Reny Sjahdeini. 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Institut Bankir Indonesia: Jakarta.