



**PEROLEHAN HAK PEMAKAIAN TEMPAT USAHA YANG BELUM TERBIT
SERIFIKAT HAK PEMAKAIAN TEMPAT USAHA MELALUI PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN COVER NOTE (PEMEGANG HAK DALAM PENANTIAN)
(Studi Kasus Pada Kantor Swamitra Unit Simpan Pinjam Koperasi Pasar Cipulir)**

Susanty Febriyanti

Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

dosen02413@unpam.ac.id

ABSTRACT

Guarantees are closely related to crediting. A good guarantee should provide a sense of security, provide legal certainty and can provide protection for creditors. There are various forms of guarantees given by the debtor, such as Business Use Permit (SIPTU) and Certificate of Business Place Use (SHPTU) of market kiosks. The use of SIPTU and SHPTU as collateral in the provision of credit by Swamitra usp Koppas Cipulir is one form of convenience for traders in terms of payment of repayment of the purchase of the use of place of business kiosk market place. Cover Note is directed to creditors who finance the settlement of the payment of the usage rights of business premises by 80% of the cost of the kiosk. In the Cover Note PD Market or developer shall declare that it shall deliver SHPTU to the creditor within a period of not later than 90 (ninety) days since the creditor has settled the financing. Obstacles from the acquisition of the right to use the business premises which has not been issued the certificate of use rights of its place of business through the credit agreement with the guarantee of Cover note (the holder of the right in waiting) that is in the case of Force Majure. Then the collateral of kiosks guaranteed to the creditors will also be destroyed.

Keywords: Credit Agreement, Warranty, Cover Note

ABSTRAK

Dalam beberapa pemberian kredit, jaminan merupakan hal yang sangat berkaitan erat. Memberikan rasa aman, perlindungan hukum serta adanya sebuah kepastian hukum dan dapat memberikan perlindungan bagi kreditur merupakan ciri-ciri jaminan yang baik. “Surat Izin Pemakaian Tempat Usaha” untuk selanjutnya penulis menyebutnya (SIPTU) berikut “Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha” untuk selanjutnya penulis menyebutnya (SHPTU) kios pasar merupakan salah satu bentuk jaminan yang diberikan oleh debitur. Penggunaan SIPTU berikut SHPTU sebagai jaminan dalam pemberian kredit oleh Swamitra usp Koppas Cipulir merupakan salah satu bentuk kemudahan bagi pedagang dalam hal pembayaran pelunasan pembelian suatu hak pemakaian tempat usaha kios pasar. *Cover Note* ditujukan kepada kreditur yang membiayai pelunasan pembayaran perolehan hak pemakaian tempat usaha sebesar 80% dari harga perolehan kios tersebut. Di dalam *Cover Note* pihak PD Pasar atau pengembang memberikan pernyataan bahwa akan menyerahkan SHPTU kepada pihak kreditur dalam kurun waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak pihak kreditur melunasi pembiayaan tersebut. Hambatan dari perolehan hak pemakaian tempat usaha yang belum terbit SHPTUnya melalui perjanjian kredit dengan jaminan *Cover note* (pemegang hak dalam penantian) yaitu apabila terjadi *Force Majure*. Maka jaminan kios yang dijaminan kepada pihak kreditur juga akan musnah.

Kata Kunci : Perjanjian Kredit, Jaminan, Cover Note

PENDAHULUAN

Berdasarkan pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) dijelaskan bahwa “perekonomian nasional diselenggarakan berdasarkan atas asas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional”. Menjadikan masyarakat Indonesia menuju masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 adalah tujuan Pembangunan nasional yang diharapkan.

Koperasi selalu bertindak demi kepentingan anggotanya, secara garis besar koperasi diartikan sebagai perkumpulan orang yang dengan rela menjadi satu kesatuan untuk mencapai tingkat kesejahteraan yang lebih baik. Landasan yuridis keberadaan koperasi di Indonesia adalah Pasal 33 UUD 1945 dan Undang-Undang Nomor 25 tahun 1992 tentang Perkoperasian (selanjutnya disebut UU No.25 tahun 1992). Menurut Pasal 1 UU No.25 tahun 1992 menyatakan: “Koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang-orang atau badan hukum Koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip Koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasar atas asas kekeluargaan.”

Kegiatan usaha yang dilakukan oleh koperasi yaitu penyaluran dana atau memberikan pinjaman (kredit) juga melakukan usaha penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan. Bank Bukopin sebagai salah satu bank swasta di Indonesia mengadakan kerja sama kemitraan dengan Koperasi yang menggunakan teknologi mutakhir untuk menjamin pelayanan yang profesional serta jaringan pelayanan yang terpadu, yang dinamakan dengan Swamitra. Swamitra adalah nama dari suatu bentuk kerjasama atau kemitraan antara Bank Bukopin dengan koperasi untuk mengembangkan serta memodernisasi usaha simpan pinjam

melalui pemanfaatan jaringan teknologi (*network*) dan dukungan sistem manajemen sehingga memiliki kemampuan pelayanan transaksi keuangan yang lebih luas dengan tetap memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Melalui kerjasama antara Bank Bukopin dengan koperasi, maka sistem yang digunakan oleh swamitra adalah seperti sistem perbankan. Seperti halnya dalam perbankan, di Swamitra proses utang-piutang antara kreditur dan debitur juga 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. Setiap pemberian kredit yang disalurkan kepada pengusaha selalu mengandung resiko, oleh karena itu perlu unsur pengaman dalam pengembaliannya. Unsur pengaman (*safety*) adalah salah satu prinsip dasar dalam peminjaman kredit selain unsur keserasian (*suitability*) dan keuntungan (*profitability*). (Muchdarsyah Sinungan, 1989 : 4.). Untuk memperoleh keyakinan akan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya, sebelum memberikan kredit, Swamitra harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur. Tidak jauh berbeda dengan persyaratan umum dalam praktek perbankan, di Swamitrapun cara memperoleh keyakinan ini dikenal dengan sebutan *The Five's of Credit* atau 5 C yaitu *Character* (watak), *Capital* (modal), *Capacity* (kemampuan), *Collateral* (jaminan), dan *Condition of Economy* (kondisi ekonomi). (Sutarno, 2003 : 93-94).

Salah satu unsur dari 5 C adalah adanya *Collateral* atau jaminan. Ketentuan mengenai adanya jaminan dalam pemberian kredit ini diatur oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata). Pasal 1131 KUHPerdata menyatakan bahwa

:*“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”*. Ketentuan di atas, jelas merupakan ketentuan yang memberikan perlindungan kepada kreditur dalam perjanjian kredit. Pasal 1132 KUHPerduta memberikan penjelasan lebih detail yang menyatakan bahwa : *“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan kepadanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”*. Keputusan yang dikeluarkan oleh pejabat administratif dalam segala bentuknya harus sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku (Rezky, 2019: 392).

Ketentuan-ketentuan yang disebutkan di atas merupakan jaminan umum yang timbul dari undang-undang yang berlaku umum bagi semua kreditur, di sini para kreditur mempunyai kedudukan yang sama (*paritas creditorum*). Dengan demikian apabila debitur wanprestasi, maka hasil penjualan harta kekayaan debitur dibagikan secara seimbang menurut besarnya utang kepada masing-masing kreditur, kecuali di antara kreditur memiliki alasan-alasan yang sah untuk didahulukan. Jaminan umum sering dirasakan tidak aman, karena jaminan secara umum berlaku bagi semua kreditur, sehingga apabila krediturnya lebih dari satu bisa jadi kekayaan debitur habis dan tidak mencukupi utang-utangnya. Oleh karena itu diperlukan jaminan khusus, yaitu jaminan yang timbul dari perjanjian yang khusus diadakan antara kreditur dan debitur yang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan ataupun yang bersifat perorangan. (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan (1), 1980 : 46). Jaminan yang bersifat kebendaan ialah adanya benda tertentu yang dipakai sebagai jaminan, sedangkan jaminan yang bersifat

perorangan ialah adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi manakala debitur wanprestasi. (Sutarno, *Loc.Cit*). Kendala penyaluran kredit oleh lembaga keuangan perbankan terhadap pelaku usaha di pasar tradisional adalah mengenai jaminan. Tidak jarang para pedagang ini hanya mempunyai jaminan berupa tempat mereka berdagang atau berjualan seperti kios pasar. Tanah dan bangunan pasar milik Perusahaan Daerah Pasar Jaya (untuk selanjutnya disingkat PD. Pasar Jaya) merupakan kekayaan daerah yang dipisahkan dimana pengurusannya diserahkan untuk dikelola berdasarkan Peraturan Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta No.6 tahun 1992 tertanggal 21 Juli 1992 tentang Pengurusan Pasar di Daerah Khusus Ibukota Jakarta (selanjutnya disebut Perda No.6 tahun 1992).

Dalam Perda No.6 tahun 1992 disebutkan bahwa untuk dapat menggunakan tempat-tempat usaha harus mendapatkan ijin pemakaian tempat usaha secara tertulis dari Gubernur Kepala Daerah agar pemakaian tempat mempunyai hak memakai tempat di pasar (Pasal 1 huruf 9). Menurut Perda No.6 tahun 1992 juga disebutkan bahwa Pemakai Tempat Usaha adalah orang atau badan hukum yang berdasarkan izin penghunian tempat mempunyai hak memakai tempat di pasar untuk memperdagangkan barang dan jasa (Pasal 1 huruf e). Namun masih adanya beberapa pedagang yang belum memiliki tempat usaha atau kios sendiri, maka membuka peluang bagi Swamitra untuk membantu para pedagang yang sudah memiliki rencana untuk memperoleh kios tersebut. Dengan cara mengajukan permohonan kredit pada kreditur dimulai melalui pembuatan Perjanjian Kerjasama tiga pihak yaitu pedagang, kreditur, Perusahaan Daerah Pasar Jaya.

Perjanjian kerjasama ini merupakan perjanjian awal untuk memulai pengadaan fasilitas pemberian kredit bagi pedagang untuk memperoleh Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha untuk selanjutnya menjadi dasar pembuatan perjanjian kredit. Sebelum Sertifikat Hak

Pemakaian Tempat Usaha tersebut terbit, pihak kreditur hanya diberikan 1 (satu) lembar *Cover Note* yang dikeluarkan oleh pihak PD Pasar Jaya atau pihak pengembang. *Cover Note* ini ditunjukkan kepada kreditur yang sudah membiayai pelunasan perolehan hak pemakaian tempat usaha. Dalam hukum perundang-undangan di Indonesia belum ada penjelasan secara rinci mengenai *Cover Note*. Dalam istilah kenotariatan *cover note* bisa diartikan sebagai surat keterangan, yakni surat keterangan yang dikeluarkan oleh seorang notaris yang dipercaya dan diandalkan atas tanda tangan, cap, dan segelnya guna untuk menjamin dan sebagai alat bukti yang kuat.

Surat Izin Pemakaian Tempat Usaha adalah izin tertulis dari Direksi atas pemakaian tempat usaha di pasar. Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha adalah bukti kepemilikan hak pemakaian tempat usaha yang berlaku untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun yang dapat pula dijadikan sebagai agunan. Hak pemakaian tempat usaha di pasar-pasar PD Pasar Jaya sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (2) Perda No. 6 Tahun 1992 merupakan suatu hak untuk memakai atas kebendaan berwujud dan tempat usaha pada bangunan pasar yang dapat dimiliki dan dialihkan serta dapat dijadikan jaminan kredit, baik kredit modal kerja maupun kredit pemilikan Hak Pemakaian Tempat Usaha. Hal ini sesuai dengan Pasal 10 ayat (1) dan (2) Keputusan Direksi Perusahaan Daerah (PD) Pasar Jaya Nomor 450 Tahun 2003, yaitu : *"Pemakaian tempat usaha dapat menjamin Hak Pemakaian Tempat Usahanya yang berupa sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha dan Surat Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha untuk memperoleh kredit bank setelah terlebih dahulu mendapatkan ijin tertulis / referensi dan direksi atau pejabat yang ditunjuk."*

Penggunaan SHPTU sebagai jaminan dalam pemberian kredit oleh bank (dalam penulisan ini disebut dengan Swamitra) untuk mendapatkan kepemilikan hak pemakaian tempat usaha tentunya mengakibatkan adanya hubungan hukum

baik antara Kreditur dengan Penjamin atau orang yang menjaminkan sertifikat. Adanya hubungan hukum antar para pihak maka timbullah hak dan kewajiban para pihak. Meskipun belum diterapkannya perjanjian pemakaian tempat usaha PD. Pasar Jaya dan pemakai tempat sudah bersepakat untuk saling memberikan prestasi yaitu pembayaran atas hak pemakaian tempat usaha oleh pemakai tempat usaha kepada PD. Pasar Jaya dan pemberian hak pemakaian tempat usaha oleh PD. Pasar Jaya kepada Pemakai tempat usaha, peristiwa ini dapat dianalogikan kepada sebuah perjanjian (kontrak) karena pada peristiwa tersebut telah terpenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian.

Terkait dengan hal tersebut maka pedagang yang hendak memiliki sertifikat hak pemakaian tempat usaha sebagai bentuk kepemilikan hak untuk menggunakan tempat di pasar, dapat melakukan perjanjian kredit dengan kreditur dengan catatan apabila pihak kreditur telah membayar lunas sisa pembayaran yang belum dilakukan oleh pedagang dalam rangka untuk memperoleh sertifikat hak pemakaian tempat usaha maka sertifikat hak akan terlebih dahulu ditahan oleh pihak kreditur hingga utang pedagang lunas. Perjanjian kredit dengan jaminan *Cover Note* memiliki kelebihan yaitu dengan adanya perolehan kredit ini pedagang dapat memperoleh dana yang cepat untuk membeli kios pasar karena dengan dimilikinya kios oleh pedagang maka pedagang telah sah menurut hukum memiliki hak untuk dapat berdagang dipasar-pasar Perusahaan Daerah (PD) Pasar Jaya.

METODE PENELITIAN

Penelitian yang digunakan dalam tulisan ini adalah deskriptif yang menggambarkan data informasi berdasarkan pada data yang diperoleh di lapangan. Penelitian ini mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan kontrak faktual pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat guna mencapai tujuan yang

telah ditentukan. (Abdul Kadir Muhammad, 2004 : 52). Pengumpulan data dilakukan melalui kegiatan studi pustaka, studi dokumen dan studi catatan hukum, (Abdul Kadir Muhammad, *Ibid* : 125). dimaksudkan untuk memperoleh data sekunder dengan serangkaian kegiatan penelusuran literatur dan dokumentasi dengan cara membaca, mengkaji, merangkum data, mengutip buku-buku, menelaah peraturan perundang-undangan, dokumen dan informasi lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas melalui studi kepustakaan. Penelitian lapangan, dimaksudkan untuk memperoleh data primer dengan melakukan wawancara lapangan. Wawancara dilakukan secara langsung, dalam metode wawancara materi-materi yang akan dipertanyakan telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh penulis sebagai pedoman, metode ini digunakan agar responden bebas memberikan jawaban-jawaban dalam bentuk uraian-uraian.

PERMASALAHAN

Berdasarkan latar belakang yang di urikan, penulis mengambil permasalahannya yang sudah di rumuskan dengan masalah yang ada bagaimanakah bentuk dari perolehan hak pemakaian tempat usaha yang belum terbit sertifikat hak pemakaian tempat usaha melalui perjanjian kredit dengan jaminan *cover note* (pemegang hak dalam penantian) dan bagaimanakah hambatan dari perolehan hak pemakaian tempat usaha yang belum terbit sertifikat hak pemakaian tempat usaha melalui perjanjian kredit dengan jaminan *cover note* (pemegang hak dalam penantian) ?

PEMBAHASAN

Perolehan Hak Pemakaian Tempat Usaha Yang Belum Terbit Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha Melalui Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Cover Note (Pemegang Hak Dalam Penantian)

Keberadaan kios pasar yang memiliki nilai ekonomis tersebut, dapat diterima oleh sebagian kreditur atau pihak

bank sebagai jaminan fidusia. Padahal kios pasar yang dimiliki oleh para pedagang adalah milik pemerintah daerah setempat dan bukan milik pedagang. Akan tetapi, pemerintah daerah setempat memberi ijin kepada para pedagang untuk menempati kios pasar tersebut untuk berdagang atau berjualan. Ijin yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada para pedagang itu diwujudkan dalam bentuk tertulis. Nama ijin tertulis atas penggunaan kios beraneka ragam dan tidak ada yang baku. Hal ini dikarenakan disesuaikan dan merupakan kewenangan pemerintah daerah dalam memberikan nama ijin.

Perusahaan Daerah Pasar Jaya (untuk selanjutnya disingkat PD. Pasar Jaya) mengeluarkan Keputusan Direksi Nomor: 450 Tahun 2003 Tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor; 6 Tahun 1992 Tentang Pengelolaan dan Pengembangan Pasar (selanjutnya disebut Perda No.6 Tahun 1992). Didalam Perda No.6 Tahun 1992 disebutkan mengenai Hak Pemakaian Tempat Usaha sebagai ijin untuk memakai tempat usaha di kios yang terdapat pada pasar di Jakarta. Hal ini terdapat pada Pasal 1 huruf f Disebutkan "*Pemakai Tempat Usaha adalah orang atau badan hukum yang berdasarkan ijin penghunian tempat mempunyai hak memakai tempat di pasar untuk memperdagangkan barang dan jasa*".

Hak pemakaian tempat usaha sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat 2 Perda No.6 Tahun 1992 Tentang Pengelolaan dan Pengembangan Pasar merupakan suatu hak untuk memakai atas kebendaan berwujud dari tempat usaha pada bangunan pasar yang dimiliki dan dapat dialihkan serta dapat dijadikan jaminan kredit baik kredit modal kerja maupun kredit pemilikan Hak Pemakaian Tempat Usaha. Hal ini sesuai dengan Pasal 10 ayat 1 dan ayat 2 Keputusan Direksi Peraturan Daerah Pasar Jaya Nomor: 450 Tahun 2003 yaitu: "*Pemakai tempat usaha dapat menjaminkan Hak Pemakaian Tempat Usahanya yang berupa Sertifikat Hak Pemakaian Tempat usaha dan surat*

perjanjian pemakaian tempat usaha untuk memperoleh Kredit bank setelah terlebih dahulu mendapat ijin tertulis dari Direksi atau pejabat yang ditunjuk”.

Syarat bagi para pedagang untuk dapat memperoleh Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) melalui pihak Swamitra usp Koppas Cipulir dengan cara mengajukan permohonan kredit pada pihak Swamitra dimulai melalui pembuatan Perjanjian Kerjasama tiga pihak yaitu pedagang, Swamitra, Perusahaan Daerah Pasar Jaya atau Pengembang. Terkait dengan hal tersebut maka pedagang yang hendak memiliki sertifikat hak pemakaian tempat usaha sebagai bentuk kepemilikan hak untuk menggunakan tempat di pasar, dapat melakukan perjanjian kredit dengan Swamitra dengan catatan apabila Swamitra telah membayar lunas sisa pembayaran yang belum dilakukan oleh pedagang dalam rangka untuk memperoleh sertifikat hak pemakaian tempat usaha maka sertifikat hak akan terlebih dahulu ditahan oleh Swamitra hingga hutang pedagang lunas. Sebelum sertifikat hak pemakaian tempat usaha itu terbit, maka pihak PD Pasar atau pihak pengembang akan menerbitkan sebuah *Cover Note* untuk kreditur yang membiayai pembayaran pelunasan perolehan hak pemakaian tempat usaha tersebut. Dalam hukum perundang-undangan Indonesia belum ada penjelasan secara rinci mengenai *Cover Note*.

Dalam istilah kenotariatan arti dari *cover note* adalah surat keterangan, yakni surat keterangan yang dikeluarkan oleh seorang notaris yang dipercaya dan diandalkan atas tanda tangan, cap, dan segelnya guna untuk menjamin dan sebagai alat bukti yang kuat. *Cover note* dikeluarkan oleh notaris karena notaris belum tuntas pekerjaannya dalam kaitannya dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta otentik. Jika dicermati tugas dan kewenangan notaris dalam Undang-Undang Jabatan Notaris tidak ada satu pasalpun yang menegaskan bahwa notaris dapat mengeluarkan *cover note* untuk menerangkan bahwa akta yang akan dikeluarkan masih dalam proses berjalan.

Cover Note merupakan Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh pihak PD Pasar ataupun pengembang karena belum terbitnya Sertifikat hak pemakaian tempat usaha. Sebab, di dalam *Cover note* tersebut telah disebutkan bahwa pihak Swamitra usp Koppas Cipulir yang dipastikan akan menerima hak untuk menerima Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) Kios dalam jangka waktu 90 (Sembilan puluh) hari sejak kreditur membiayai pelunasan pembiayaan perolehan hak pemakaian tempat usaha debiturnya.

Setelah pengajuan kredit disetujui oleh kreditur maka akan dijadwalkan pemberian kredit sesuai dengan waktu dan cara yang telah di sepakati dalam perjanjian pemberian kredit dengan Swamitra. Kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian yang dalam hal ini antara lain adalah pedagang (debitur) dan Swamitra (kreditur) harus menjalankan hak dan kewajibannya masing masing yang telah tertuang dan disepakati dalam perjanjian kredit.

Adapun dokumen-dokumen yang berkaitan dengan syarat pengajuan kredit guna pembiayaan pelunasan perolehan Kios melalui Swamitra, yaitu:

1. Invoice / rincian tagihan sisa pelunasan perolehan Kios (setelah pedagang / calon debitur membayar 20% uang muka pembelian Kios)
2. Foto copy KTP calon debitur & pendamping (Istri/Suami/Orang tua)
3. Foto copy Kartu Keluarga
4. Foto copy Surat Nikah
5. Foto copy buku rekening tabungan 3 (tiga) bulan terakhir
6. Foto copy bukti transaksi pembelian barang dagangan \
7. Foto copy bukti penjualan barang dagang (Nota/Bon)
8. Foto copy Surat Ket. Usaha, NPWP, SIUP, TDP (bila ada)
9. Pas Foto 3x4 4 (empat lembar)

Berikut ini merupakan proses pengajuan kredit dengan jaminan kios pasar:

1. Swamitra USP Koppas Cipulir melakukan peninjauan langsung (On

- The Spot) guna melihat kondisi riil kios pasar yang dijadikan agunan
2. Bagian Credit Support/Credit Analisis Swamitra USP Koppas Cipulir kemudian membuat taksiran harga jaminan kios tersebut
 3. Pemberian plafond kredit pembiayaan pelunasan perolehan Kios maksimal sebesar 80% dari harga perolehan Kios tersebut.
 4. Pihak Swamitra akan meminta pihak pengembang/ PD Pasar untuk menerbitkan Cover Note terkait dengan rencana pelunasan perolehan Kios oleh pihak Swamitra
 5. Dengan dasar Cover Note dari pihak pengembang/ PD Pasar maka pihak Swamitra akan membuat pengajuan komite kredit kepada anggota komite terkait
 6. Setelah proses pengajuan kredit disetujui oleh anggota komite kredit, maka dijadwalkan rencana pencairan kredit pada waktu yang telah ditentukan (pihak Swamitra akan mengkonfirmasi kepada pihak pengembang/PD Pasar bahwa akan terjadi pelunasan perolehan Kios pada tanggal yang ditentukan tersebut)
 7. Pada hari akad kredit, debitur beserta pendamping akan melakukan penandatanganan akad kredit di kantor Swamitra dan penandatanganan akta notaris di kantor Notaris rekanan Swamitra. Adapun Dokumen-dokumen yang ditandatangani oleh debitur merupakan dokumen standar akad kredit perbankan pada umumnya, diantaranya:
 - a. Surat Pemberitahuan Persetujuan Pinjaman
 - b. Perjanjian Kredit
 - c. Pengakuan Hutang
 - d. Surat Kuasa Jual Jaminan
 - e. Form A3 dan Surat Penyerahan Hak yang dikeluarkan oleh Pihak PD Pasar, dan ditanda tangani diatas materai oleh pemilik jaminan
 - f. Surat Persetujuan meminjam dari pendamping debitur, baik istri/suami/keluarga
 - g. Tanda Terima Uang
- Semua dokumen diatas merupakan akta bawah tangan yang dibuat oleh Kreditur, dengan ditanda tangannya semua dokumen diatas maka pihak Debitur menyetujui semua persyaratan yang tertuang dalam dokumen-dokumen tersebut.
- Di dalam dokumen-dokumen berisi identitas para pihak, plafond pinjaman, suku bunga kredit, jangka waktu kredit, dan ketentuan-ketentuan lainnya baik mengenai suatu prestasi maupun wanprestasi, serta sanksi apabila debitur tidak dapat memenuhi prestasi yang sudah disepakati bersama. Sanksi-sanksi tersebut bisa berupa pemberian denda/penalty atau bahkan sampai penyitaan jaminan (eksekusi).
8. Setelah penandatanganan akad kredit selesai, pihak Swamitra akan melakukan pelunasan perolehan Kios tersebut di kantor pengembang/ PD Pasar.
 9. Tanda bukti pelunasan/ kwitansi pelunasan akan disimpan berikut dengan Cover Note sebelumnya oleh Pihak Swamitra sampai dengan terbitnya Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha oleh pihak PD Pasar
- Sesuai dengan point 1 yang terdapat dalam Cover Note yakni selambat-lambatnya 90 (Sembilan Puluh) hari setelah tanggal pihak Swamitra melakukan pembayaran pelunasan perolehan Kios, maka pihak Swamitra akan menerima Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) berikut Surat Izin Pemakaian Tempat Usaha (SIPTU) dari pihak pengembang/ PD Pasar.
- Setelah diterimanya Surat Izin Pemakaian Tempat Usaha (SIPTU) berikut Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU), bagian Credit Support Swamitra membuat surat permohonan kepada PD Pasar Jaya guna meminta surat referensi

atas SIPTU berikut SHPTU yang dijaminan tersebut. Syarat bagi pedagang untuk dapat mengajukan permohonan referensi tersebut adalah:

1. Pedagang harus mereka yang ditunjuk untuk menempati tempat dasaran baik kios, los, ataupun tempat dasaran terbuka sesuai dengan surat ijin tempat dasaran yang diterbitkan oleh PD Pasar Jaya
2. Tempat dasaran yang dimaksud tidak sedang dijaminan kepada bank lain atau tidak dalam sengketa
3. Tidak mempunyai tunggakan retribusi baik retribusi bulanan maupun harian
4. Mempunyai itikad baik
5. Surat ijin menempati tempat dasaran masa berlakunya tidak kadaluwarsa.

Hambatan Dari Perolehan Hak Pemakaian Tempat Usaha Yang Belum Terbit Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha Melalui Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Cover Note (Pemegang Hak Dalam Penantian)

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Zamaludin selaku Manager Unit Swamitra usp Koppas Cipulir pada hari Senin tanggal 10 Juli 2017 jam 09.30 WIB. Menurut beliau perjanjian kredit dengan jaminan awal *Cover Note* adalah cara terbaru yang diberikan oleh Perusahaan Daerah (PD) Pasar Jaya dan Swamitra usp Koppas Cipulir untuk mempermudah pedagang yang mengalami kesulitan dalam hal untuk melunasi pembelian Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU). Hambatan-hambatan yang timbul antara lain:

1. Lamanya jangka waktu penerbitan Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha
Lamanya jangka waktu penerbitan Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) yakni 90 (Sembilan puluh) hari kerja membuat tidak sempurnanya pengikatan jaminan kredit. Pengikatan jaminan baru bisa

dilaksanakan apabila sudah ada kepastian legalitas dari jaminan itu sendiri. Dalam hal ini terbitnya Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) berikut Surat Izin Pemakaian Tempat Usaha (SIPTU) merupakan dasar untuk pengikatan jaminan melalui akta notariil. Sehingga apabila terjadi wanprestasi dari pihak debitur, dan debitur tidak bersedia menyelesaikan hutang piutangnya secara kekeluargaan atau musyawarah mufakat, maka pihak Swamitra tidaklah memiliki kekuatan eksekutorial untuk mengeksekusi jaminan kios/counter tersebut. Hal ini tentu menjadi resiko kredit bagi pihak Swamitra kedepannya.

2. Terbatasnya kreditur
Terbatasnya kreditur yang mau menerima *Cover Note* sebagai jaminan sementara sebelum Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) terbit. Hal seperti ini merupakan hambatan bagi pihak debitur. Debitur menjadi tidak leluasa untuk memilih krediturnya.
3. Kehilangan Hak Pemakaian Tempat Usaha
Pemegang Hak Pemakaian Tempat Usaha dalam hal ini adalah debitur, dapat setiap saat dicabut hak kebendaannya. Pencabutan hak kebendaan debitur dapat dilakukan jika ternyata debitur atau pedagang melakukan pelanggaran keras terhadap ketentuan yang berlaku di pasar Perusahaan Daerah (PD) Pasar Jaya, seperti yang terdapat dalam Peraturan Daerah Nomor: 6 Tahun 1992 Tentang Pengelolaan Pasar.

Pencabutan Hak Pemakaian Tempat Usaha menjadi suatu pemasalahan baru dalam pelaksanaan kredit karena pihak Swamitra tidak akan mentolerir pelanggaran berat demi keamanan Swamitra sendiri, karena tidak tercatat sebagai pedagang sah menurut hukum sebagai pedagang di pasar Perusahaan

Daerah (PD) Pasar Jaya. Pihak Swamitra bekerjasama dengan Perusahaan Daerah (PD) Pasar Jaya melalui perjanjian kerjasama menyepakati bahwa jika ternyata pedagang melakukan pelanggaran yang mengakibatkan dicabutnya Hak Pemakaian Tempat Usaha maka pihak Perusahaan Daerah (PD) Pasar Jaya bertindak sebagai avalis akan menangani proses pelunasan kredit Swamitra.

PENUTUP

Kesimpulan

Bentuk dari perolehan hak pemakaian tempat usaha yang belum terbit sertifikat hak pemakaian tempat usaha melalui perjanjian kredit dengan Cover Note dapat dijadikan jaminan sementara dengan cara pedagang mengajukan kredit pembiayaan pembelian kios/Counter di Swamitra usp Koppas Cipulir. Batas pembiayaan maksimal sebesar 80% dari harga perolehan Kios/Counter tersebut. Sisanya sebesar 20 % dari harga ditanggung oleh calon pemilik. Berarti didalam praktek, jaminan Cover Note dapat dikategorikan sebagai hak kebendaan atau sejenis hak tanggungan.

Hambatan dari perolehan hak pemakaian tempat usaha yang belum terbit sertifikat hak pemakaian tempat usaha melalui perjanjian kredit dengan Cover Note yakni lamanya jangka waktu penerbitan sertifikat hak pemakaian tempat usaha membuat tidak sempurnanya pengikatan jaminan kredit bagi Swamitra usp Koppas Cipulir dan naiknya potensi resiko, terbatasnya kreditur yang mau menerima Cover Note sebagai jaminan sementara sebelum sertifikat hak pemakaian tempat usaha terbit, kehilangan hak pemakaian tempat usaha karena debitur dapat setiap saat dicabut hak kebendaannya jika ia melakukan pelanggaran keras terhadap ketentuan yang berlaku di pasar PD Pasar Jaya.

Saran

Bagi Pemerintah disarankan agar merevisi Peraturan Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta No.6 Tahun 1992 Tentang

Pengurusan Pasar dikarenakan dalam perda tersebut belum terdapatnya aturan secara khusus yang mengatur prosedur pengajuan dan penggunaan Hak Pemakaian Tempat Usaha sebagai jaminan kredit pada Bank

Adanya sosialisasi kepada para pedagang atau calon debitur mengenai hukum dan konsekuensi yang dapat timbul dari adanya perolehan Hak Pemakaian Tempat Usaha melalui perjanjian kredit di suatu Bank.

Mengharuskan calon kreditur mengkoordinasikan dengan pihak Perusahaan Daerah Pasar Jaya untuk mengasuransikan bangunan yang menjadi objek perjanjian kredit, meminta ke aktifan Perusahaan Daerah (PD) Pasar Jaya untuk turut serta bertanggung jawab dalam hal terjadinya kredit macet dan pelanggaran berat yang mengakibatkan kreditur kehilangan Hak Pemakaian Tempat Usaha sehingga pengembalian kredit dapat berjalan lancar.

DAFTAR PUSTAKA

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)
- MP, H. Muhamad Rezky Pahlawan. "TINJAUAN TEORITIS KEPUTUSAN PEJABAT NEGARA DIKAITKAN DENGAN SISTEM HUKUM NEGARA INDONESIA." *RECHTSREGEL Jurnal Ilmu Hukum* 1.2 (2019).
- Muhammad, Abdul Kadir, Hukum dan Penelitian Hukum, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2004
- Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Pengelolaan Area Pasar
- Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 6 Tahun 1992 Tentang Pengurusan Pasar di Daerah Khusus Ibukota Jakarta
- Sinungan, Muchdarsyah, Dasar-Dasar dan Teknik Management Kredit, Jakarta, Bina Aksara, 1989
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan (1), Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan

Perorangan, Yogyakarta Liberty,
1980
Sutarno, Aspek-aspek Hukum Perkreditan
Pada Bank, Bandung, Alfabeta, 2003
Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998
Tentang perubahan Undang-undang
Nomor 7 Tahun 1992 Tentang
Perbankan, LN No. 182 Tahun 1998
Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992
Tentang Koperasi Nomor 7 Tahun
1992 Tentang Perbankan, LN No. 116
Tahun 1992, TLN No.02