

ABSTRAK

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 perseorangan terhadap orang yang menyewakan barang. Jaminan fidusia merupakan hak jaminan kebendaan yang objek jaminannya tetap berada dalam kekuasaan pemberi fidusia. Bahwa hak pemakaian ruang (stan) pasar yang berasal dari perjanjian tentang pemberian hak, bukan merupakan hak kebendaan melainkan hak perseorangan yang tidak dapat menjadi objek jaminan fidusia.

Tipe penelitian hukum yang digunakan adalah *doctrinal research*, dengan metode pendekatan masalah berupa pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statute Approach*), konseptual (*Conceptual Approach*), dan studi kasus (*case study*). Penelitian ini menganalisis kedudukan hak memakai ruang (stan) pasar sebagai benda dalam perspektif hukum jaminan dan pembebanan jaminan fidusia atas hak memakai ruang (stan) pasar oleh bank.

Dari penelitian tersebut diperoleh hasil Kedudukan hak memakai ruang (stan) pasar merupakan hak sewa jika di tinjau lebih jauh dalam perjanjian hak memakai ruang. Hak memakai ruang (stan) merupakan hak perorangan dan bukan merupakan hak kebendaan dengan pertimbangan bahwa hak memakai ruang tersebut lahir dari hak sewa menyewa yang diatur dalam buku III BW. Selain itu debitor menguasai benda yang disewakan bukan bertujuan untuk memiliki benda tersebut, sehingga sewa menyewa tidak melahirkan hak kebendaan. Namun jika ditinjau lebih jauh hak memakai ruang dapat dikategorikan sebagai benda dalam perspektif hukum jaminan, dikarenakan hak memakai ruang memenuhi syarat sebagai benda yang dapat dijamin yaitu memiliki nilai ekonomis dan dapat dialihkan meskipun dengan persetujuan pihak lain. Mengingat hak memakai ruang merupakan hak perorangan, maka hak tersebut tidak dapat dijadikan objek jaminan dalam bentuk Gadai, Hipotek, Hak Tanggungan dan Fidusia.

Kata kunci : Stan Pasar, Jaminan, Perjanjian, Hak Memakai Ruang

ABSTRACT

Tenant Rights are classified as individual rights which arises between one legal subject to another, due to an agreement, and can only be carried out only by certain people. A lease agreement aims at providing usage rights and not for the ownership rights upon a particular entity. It also gives individual rights, and not property rights to those renting certain goods. Fiduciary is a guarantee over a property whose object remains within the power of Fiduciary giver. Market stall usage rights originates from agreements regarding the granting of rights, not to property rights, but for individual rights that cannot be the object of Fiduciary.

This research is conducted by applying doctrinal research. It adapts statute approach, conceptual approach, and case study for its methodological problem approach. This study analyzes the market stall usage rights as an object from the perspective of security laws and Fiduciary on the usage rights upon a market stall by banks.

The results of the research showed that by reviewing it further using air rights perspective, the usage rights upon a market stall were included in lease rights. The right to use the stall is not property rights, but is an individual right. It is based on the law of lease rights on Book III *Burgerlijk Wetboek* (BW) about real and personal property ownership. In addition, the debtor who owns the leased object does not aim to own it. Thus, lease rights do not result in property rights. However, if it is reviewed further based on the air rights, this can be categorized as an object with security laws, because the air rights fulfill the requirements as an object that can be guaranteed. It is because it has economic value and can be transferred, even though it is approved by another party. Since the air rights are individual right, it cannot be used as a guarantee for pawn, mortgage, and Fiduciary.

***Keywords:* market stall, guarantee, agreement, air rights**