



Reconstructing Legal Rights over MSME Business Premises on State and Waqf Land: A Comparative Legal Study

Ilman Khairi^{1*}

Universitas Djuanda,
INDONESIA

Nova Monaya²

Universitas Djuanda,
INDONESIA

Sudiman Sihotang³

Universitas Djuanda,
INDONESIA

Article Info

Article history:

Received: Feb 24, 2026
Revised: March 29, 2026
Accepted: April 30, 2026

Keywords:

Comparative Law;
Legal Certainty;
MSME;
State Land;
Waqf.

Abstract

ABSTRACT

This article reconstructs the legal framework governing proprietary rights over Micro, Small, and Medium Enterprise (MSME) business premises situated on state, regional, and waqf land in Indonesia. The study departs from the persistent legal uncertainty surrounding kiosks and stalls in government-owned traditional markets, particularly the weak proprietary status of SIPTU/SHPTU instruments. In response, the article develops a normative-comparative model of *SKBG Tempat Usaha UMKM* as a legal mechanism for strengthening the protection of MSME business premises.

The proposed model extends the concept of building ownership certificates under the Indonesian Flats Law, particularly the provisions relating to state, regional, and waqf land, from residential units to MSME business premises. Using statutory, conceptual, and comparative legal approaches, this article examines Article 60 of Government Regulation No. 7 of 2021, Article 53A of Law No. 11 of 2020, Government Regulation No. 17 of 2021, and relevant provisions of the Flats Law.

Comparative reflections on Pakistan and Turkey further strengthen the argument that public assets and waqf property can be institutionally transformed into inclusive economic infrastructure. The study finds that legal certainty for MSME business premises requires the implementation of the horizontal separation principle between land and buildings, transparent public registration, enforceable proprietary rights, and broader access to financing through fiduciary security or equivalent legal instruments.

The novelty of this article lies in its proposal for the doctrinal and institutional expansion of *SKBG* from a housing-oriented instrument into a legal framework applicable to MSME-oriented development on public and waqf land. This reconstruction is expected to strengthen legal certainty, improve access to financing, and support inclusive and sustainable economic development for MSMEs in Indonesia.

To cite this article: Ilman Khairi, Nova Monaya, Sudiman Sihotang. (2026). *Reconstructing Legal Rights over MSME Business Premises on State and Waqf Land: A Comparative Legal Study*. *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan*, 24(1), 519-540

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pasar tradisional sebagai salah satu pusat kegiatan ekonomi rakyat memegang peranan penting dalam pembangunan ekonomi nasional, khususnya dalam pemberdayaan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) (Bhanye, 2024). Di Indonesia, pasar tradisional milik pemerintah, seperti Pasar Tanah Abang di Jakarta, merupakan aset strategis yang memiliki nilai ekonomi tinggi serta berfungsi sebagai pusat distribusi barang dan tempat usaha yang menopang kehidupan ribuan pelaku UMKM (Sulistiyo et al., 2025). Namun demikian, keberadaan hak kebendaan atas tempat

* Corresponding author:

Ilman Khairi, et al Universitas Djuanda, Indonesia
ilman.khairi@unida.ac.id

usaha di pasar-pasar tersebut masih menghadapi berbagai kendala hukum yang signifikan. Hak atas tanah dan bangunan yang digunakan oleh para pedagang pada umumnya berbentuk Surat Izin Penggunaan Tempat Usaha (SIPTU) atau Surat Hak Penggunaan Tempat Usaha (SHPTU). Meskipun instrumen tersebut memberikan hak penggunaan, SIPTU dan SHPTU belum memberikan hak kebendaan secara penuh, tidak memiliki sistem publisitas yang kuat, serta belum efektif dijadikan sebagai jaminan dalam memperoleh pembiayaan perbankan (Khairi, 2023).

Ketidakpastian hukum tersebut tidak hanya berdampak pada aspek legal formal, tetapi juga menimbulkan konsekuensi ekonomi dan sosial yang luas. Ketidakjelasan status hak kebendaan menghambat pelaku UMKM dalam memperoleh akses terhadap modal usaha, yang pada akhirnya membatasi kapasitas mereka untuk berkembang dan bersaing secara sehat di pasar. Dalam konteks pembangunan ekonomi nasional yang inklusif, kondisi tersebut menjadi salah satu hambatan utama dalam mewujudkan pemberdayaan UMKM sebagai tulang punggung perekonomian rakyat. Oleh karena itu, rekonstruksi hukum yang mampu memberikan kepastian dan perlindungan terhadap hak kebendaan atas tempat usaha UMKM menjadi sangat penting.

Dalam konteks tersebut, artikel ini mengusulkan rekonstruksi hukum dengan mengakui bangunan, kios, atau los sebagai benda mandiri yang berdiri di atas tanah negara, tanah daerah, maupun tanah wakaf melalui penerapan asas pemisahan horizontal, sistem pendaftaran yang transparan, serta pengembangan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SKBG) yang dilengkapi dengan hak-hak kebendaan seperti *droit de suite* (hak mengikuti), *droit de preference* (hak didahulukan), dan jaminan fidusia (Khairi & Roestamy, 2018). Pendekatan ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat sekaligus mendukung keberlangsungan usaha UMKM di pasar tradisional milik pemerintah. Konsep tersebut juga mencerminkan pemikiran hukum progresif yang mengintegrasikan prinsip keadilan sosial dan ekonomi dalam pengelolaan aset publik dan aset wakaf.

Selain itu, perkembangan regulasi nasional, seperti Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021 yang mengatur penyediaan lahan dan bangunan bagi UMKM, serta ketentuan dalam Undang-Undang Rumah Susun (UURS), khususnya Pasal 8, 9, 10, 46, 48, dan 49, yang mengatur pemanfaatan tanah milik negara, daerah, dan wakaf untuk hunian maupun tempat usaha, memberikan peluang untuk mengembangkan konsep SKBG Tempat Usaha UMKM yang lebih inovatif dan berkeadilan. Konsep ini tidak hanya relevan diterapkan pada pasar tradisional di Indonesia, tetapi juga dapat dibandingkan dengan praktik pengelolaan hak kebendaan atas tempat usaha di negara lain, seperti Pakistan dan Turki, yang memiliki sistem hukum dan pendekatan berbeda dalam pengelolaan aset pasar serta pemberdayaan UMKM. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya berkontribusi terhadap pengembangan hukum nasional, tetapi juga memperkaya kajian hukum komparatif yang kritis dan kontekstual.

Urgensi

Urgensi penelitian ini muncul dari kebutuhan untuk menjawab permasalahan klasik yang dihadapi pelaku Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) dalam memperoleh kepastian hukum atas tempat usaha mereka di pasar tradisional milik pemerintah. Ketidakjelasan status hak kebendaan atas kios atau los yang digunakan menyebabkan keterbatasan akses terhadap pembiayaan formal, sehingga menghambat pertumbuhan dan daya saing UMKM. Kondisi ini sejalan dengan temuan Kusumaningtyas et al. (2022) yang menegaskan pentingnya penguatan kebijakan digitalisasi dan akses pembiayaan sebagai pilar pengembangan ekonomi syariah yang inklusif.

Lebih lanjut, kewajiban pemerintah dalam menyediakan lahan dan bangunan bagi UMKM sebagaimana diatur dalam Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021 menuntut adanya mekanisme hukum yang jelas dan efektif dalam pengelolaan aset pasar tradisional agar dapat memberikan manfaat optimal bagi pelaku usaha kecil. Pengaturan mengenai SKBG Tempat Usaha UMKM yang diusulkan dalam penelitian ini merupakan inovasi hukum yang diharapkan mampu mengatasi kelemahan sistem SIPTU/SHPTU yang berlaku saat ini, sekaligus mengakomodasi prinsip-prinsip hukum agraria dan hukum rumah susun di Indonesia. Penegasan Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021 sebagai ketentuan yang paling jelas dan mengikat mengenai penyediaan tempat atau lahan bagi UMKM menjadi pijakan utama dalam membangun kerangka hukum yang kuat, adaptif, dan berkeadilan.

Selain itu, perbandingan dengan praktik di Pakistan dan Turki memberikan perspektif komparatif yang lebih kaya, mengingat kedua negara tersebut memiliki pengalaman dalam pengelolaan pasar tradisional dan pemberdayaan UMKM melalui instrumen hukum yang berbeda, termasuk pengelolaan tanah wakaf dan sistem pendaftaran hak kebendaan yang lebih maju. Namun demikian, perlu ditegaskan bahwa perbandingan tersebut bersifat selektif dan kontekstual, bukan merupakan bentuk transplantasi hukum secara langsung. Oleh karena itu, adaptasi terhadap prinsip dan praktik dari kedua negara tersebut tetap harus mempertimbangkan karakteristik sistem hukum, kondisi sosial, dan budaya hukum Indonesia. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan kebijakan hukum nasional yang lebih adaptif, responsif, dan berorientasi pada kebutuhan UMKM di pasar tradisional. Sebagai gambar berikut;

Perbandingan Praktik Pakistan dan Turki untuk Pengembangan Kebijakan Hukum di Indonesia



Kontribusi: Merumuskan kerangka hukum nasional yang kuat dan kontekstual dengan memetik pelajaran terbaik dari praktik Pakistan dan Turki.



Tinjauan Pustaka

Kajian hukum hak kebendaan atas tempat usaha di pasar tradisional telah menjadi fokus beberapa penelitian, terutama terkait dengan keterbatasan SIPTU/SHPTU yang tidak memberikan kepastian hukum penuh dan tidak efektif sebagai jaminan kredit (Khairi, 2023), Konsep asas pemisahan horizontal yang diadopsi dari Undang-Undang Rumah Susun menjadi salah satu solusi inovatif untuk mengakui bangunan atau kios sebagai benda mandiri yang terpisah dari tanah induknya, sehingga dapat didaftarkan secara terpisah dan memiliki hak kebendaan yang kuat.

Selain itu, pengaturan tanah negara, daerah, dan wakaf yang diatur dalam UURS Pasal 8, 9, 10, 46, 48, dan 49 memberikan landasan hukum untuk memanfaatkan aset-aset tersebut sebagai sarana pengembangan tempat usaha UMKM melalui penerbitan SKBG yang dapat diperdagangkan dan dijadikan jaminan fidusia. Hal ini sejalan dengan prinsip pendaftaran tanah dan bangunan yang transparan dan memberikan perlindungan hukum bagi pemilik hak.

Dalam konteks pemberdayaan UMKM, literatur terkait peran keuangan mikro syariah dan wakaf produktif menunjukkan pentingnya akses pembiayaan yang didukung oleh jaminan hukum yang kuat (Hassan et al., 2021; Soemitra et al., 2022). Penguatan hak kebendaan atas tempat usaha melalui SKBG Tempat Usaha UMKM dapat meningkatkan kapasitas UMKM untuk mengakses modal, memperkuat posisi tawar mereka, dan mendorong pertumbuhan ekonomi inklusif.

Perbandingan dengan Pakistan dan Turki menunjukkan bahwa pengelolaan tanah wakaf dan pasar tradisional di kedua negara tersebut menggunakan mekanisme hukum yang mengintegrasikan

prinsip-prinsip syariah dan hukum positif, serta sistem pendaftaran yang mendukung kepastian hukum dan perlindungan hak pelaku usaha. Pakistan misalnya, mengadopsi sistem pendaftaran tanah yang terintegrasi dengan pengelolaan wakaf, sementara Turki mengembangkan model sertifikasi hak bangunan yang memberikan fleksibilitas dalam pengelolaan pasar tradisional dan pemberdayaan UMKM (A. Akbar et al., 2025; Aman et al., 2022).

Asas Pemisahan Horizontal, Kepastian Hukum, dan Keadilan Distributif

Dalam kajian hukum tata ruang dan pengelolaan ruang usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM), pemahaman mendalam terhadap asas pemisahan horizontal, kepastian hukum, dan keadilan distributif menjadi sangat krusial. Asas pemisahan horizontal, yang secara konseptual mengacu pada pembagian fungsi dan kewenangan antar lembaga atau entitas dalam tatanan hukum yang setara secara hierarkis (Roestamy, 2022), berperan sebagai fondasi normatif dalam pengaturan ruang usaha. Asas ini menuntut adanya pembagian tugas yang jelas antara penyediaan ruang usaha oleh pemerintah atau pengelola pasar dengan pengakuan hak kebendaan yang melekat pada bangunan usaha yang dimiliki atau dikelola oleh pelaku UMKM. Dengan demikian, asas ini tidak hanya mengatur relasi kelembagaan, tetapi juga menjadi instrumen untuk menjamin keberlanjutan dan stabilitas kepemilikan serta pemanfaatan ruang usaha secara adil dan terukur (Kusumaningtyas et al., 2022).

Kepastian hukum, sebagai pilar utama dalam sistem hukum modern, menuntut adanya kejelasan, konsistensi, dan prediktabilitas dalam penerapan norma hukum. Dalam konteks Pasal 60 PP No. 7 Tahun 2021, kepastian hukum menjadi sangat penting agar pelaku UMKM memperoleh jaminan bahwa ruang usaha yang disediakan tidak hanya bersifat temporer atau administratif, melainkan juga diakui secara hukum sebagai objek hak kebendaan yang dapat memberikan perlindungan hukum atas bangunan usaha yang mereka dirikan. Hal ini selaras dengan prinsip bahwa kepastian hukum tidak hanya memberikan perlindungan terhadap hak-hak individu, tetapi juga menciptakan iklim usaha yang kondusif dan berkelanjutan (Soemitra et al., 2022). Dengan demikian, pembacaan Pasal 60 sebagai norma penghubung berfungsi untuk mengintegrasikan kewajiban penyediaan ruang usaha dengan pengakuan hak kebendaan, sehingga menghindari ketidakpastian yang dapat menimbulkan konflik hukum dan sosial.

Keadilan distributif, yang berakar pada teori keadilan John Rawls dan dikembangkan dalam konteks hukum sosial, menekankan perlunya distribusi sumber daya dan kesempatan yang adil dan proporsional kepada seluruh lapisan masyarakat, khususnya kelompok UMKM yang menjadi tulang punggung perekonomian nasional. Dalam konteks kios pasar sebagai ruang usaha, nilai ekonomi yang melekat tidak hanya bersifat finansial semata, tetapi juga mencerminkan akses terhadap kesempatan berusaha dan peningkatan kesejahteraan sosial. Oleh karena itu, pengaturan yang mengakomodasi kepastian hak kebendaan atas bangunan usaha di kios pasar harus dipandang sebagai upaya mewujudkan keadilan distributif, di mana pelaku UMKM memperoleh hak yang setara dan perlindungan hukum yang memadai atas aset produktif mereka (Hassan et al., 2021). Hal ini juga menegaskan pentingnya peran negara dalam menjamin akses yang adil dan merata terhadap ruang usaha sebagai bagian dari kebijakan ekonomi inklusif.

Nilai Ekonomi Kios Pasar dan Implikasinya terhadap

Hak Kebendaan Kios pasar sebagai salah satu bentuk ruang usaha bagi Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) memiliki nilai ekonomi yang bersifat multifaset. Secara langsung, kios pasar merupakan aset produktif yang mampu menghasilkan pendapatan sekaligus menjadi modal sosial bagi pelaku usaha. Secara tidak langsung, keberadaan kios pasar juga berkontribusi terhadap dinamika ekonomi lokal serta penguatan jaringan sosial-ekonomi masyarakat. Nilai ekonomi tersebut tidak hanya bersifat material, tetapi juga simbolik karena mencerminkan status sosial dan keberlanjutan usaha para pelaku UMKM (T. Akbar & Siti-Nabiha, 2022). Oleh karena itu, pengakuan hak kebendaan atas bangunan usaha di kios pasar menjadi sangat penting sebagai instrumen hukum yang mampu menjamin perlindungan dan keberlanjutan nilai ekonomi tersebut.

Dalam perspektif hukum agraria dan hukum properti, pengakuan hak kebendaan atas bangunan usaha di kios pasar tidak dapat dilepaskan dari fungsi sosial dan ekonomi yang melekat pada aset tersebut. Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021, apabila dipahami sebagai norma penghubung, memberikan landasan hukum yang kuat untuk mengintegrasikan kewajiban penyediaan ruang usaha dengan pengakuan hak kebendaan. Dengan demikian, tercipta sinergi

antara aspek administratif dan hak milik yang berimplikasi pada stabilitas ekonomi pelaku UMKM (Tanjung & Windiarso, 2021). Oleh sebab itu, pengaturan tersebut tidak hanya memenuhi aspek legal formal, tetapi juga memperkuat dimensi ekonomi dan sosial yang menjadi dasar keberadaan kios pasar.

Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021 sebagai Norma Penghubung

Pemaknaan Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021 sebagai norma penghubung antara kewajiban penyediaan ruang usaha bagi UMKM dan pengakuan hak kebendaan atas bangunan usaha merupakan pendekatan hermeneutik yang strategis dalam memperkuat kerangka hukum pengelolaan ruang usaha. Norma penghubung tersebut berfungsi sebagai jembatan hukum yang mengintegrasikan dua dimensi penting, yaitu kewajiban pemerintah atau pengelola pasar dalam menyediakan ruang usaha yang layak dan pengakuan hak kebendaan yang melekat pada bangunan usaha yang dimiliki atau dikelola oleh pelaku UMKM (Maesarach et al., 2022).

Pendekatan ini sekaligus menjawab tantangan klasik dalam pengaturan ruang usaha, yaitu bagaimana menjamin agar penyediaan ruang usaha tidak hanya bersifat administratif dan sementara, tetapi juga memberikan kepastian hukum yang kuat bagi pelaku UMKM untuk mengembangkan usahanya secara berkelanjutan. Dengan demikian, Pasal 60 berfungsi sebagai instrumen normatif yang mampu mengharmonisasikan kepentingan publik dan hak individu, sekaligus mendorong terciptanya keadilan distributif dan kepastian hukum sebagai prasyarat utama dalam pembangunan ekonomi yang inklusif (Ahmed et al., 2022).

Lebih lanjut, norma penghubung tersebut juga mencerminkan penerapan asas pemisahan horizontal, yaitu pemisahan antara kewenangan penyediaan ruang usaha dan pengakuan hak kebendaan yang berada pada domain berbeda, tetapi harus saling melengkapi dan berkoordinasi secara sinergis. Hal ini penting untuk menghindari tumpang tindih kewenangan yang dapat menimbulkan konflik hukum dan ketidakpastian bagi pelaku UMKM (Omrani et al., 2024). Oleh karena itu, pemaknaan Pasal 60 sebagai norma penghubung tidak hanya memperkuat aspek legal formal, tetapi juga meningkatkan efektivitas pengelolaan ruang usaha UMKM secara holistik.

Implikasi Kebijakan dan Penguatan Sistem Hukum

Pemahaman yang komprehensif terhadap Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021 sebagai norma penghubung memiliki implikasi penting terhadap pembentukan kebijakan dan penguatan sistem hukum di Indonesia. Pertama, pendekatan ini mendorong perumusan kebijakan yang lebih terintegrasi antara aspek penyediaan ruang usaha dan pengakuan hak kebendaan, sehingga mampu menciptakan ekosistem usaha yang kondusif dan berkelanjutan bagi UMKM. Kedua, penguatan norma tersebut dapat menjadi dasar bagi reformasi regulasi yang lebih responsif terhadap kebutuhan pelaku UMKM dalam menghadapi dinamika ekonomi dan sosial yang terus berkembang (Bonina et al., 2021).

Ketiga, dari perspektif sistem hukum, pemaknaan tersebut memperkuat prinsip supremasi hukum dan perlindungan hak asasi ekonomi sebagai bagian integral dari pembangunan hukum nasional yang berkeadilan. Dengan demikian, Pasal 60 tidak hanya dipahami sebagai norma administratif yang bersifat teknis, tetapi juga sebagai instrumen strategis dalam mewujudkan tujuan pembangunan nasional yang inklusif dan berkelanjutan (Leendertse et al., 2022). Hal ini sejalan dengan pandangan bahwa sistem hukum harus mampu menjawab tantangan sosial dan ekonomi melalui pengaturan yang adaptif serta responsif terhadap kebutuhan masyarakat luas (AlNuaimi et al., 2022).

Kerangka teoretis mengenai asas pemisahan horizontal, kepastian hukum, keadilan distributif, dan nilai ekonomi kios pasar menegaskan pentingnya pemaknaan Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021 sebagai norma penghubung antara kewajiban penyediaan ruang usaha bagi UMKM dan pengakuan hak kebendaan atas bangunan usaha. Pendekatan tersebut tidak hanya memperkuat landasan hukum dan kepastian bagi pelaku UMKM, tetapi juga mendorong terwujudnya keadilan sosial dan keberlanjutan ekonomi sebagai tujuan utama dalam pengelolaan ruang usaha di Indonesia. Dengan demikian, Pasal 60 memiliki peran strategis dalam mengintegrasikan dimensi administratif dan hak milik sekaligus memperkuat sistem hukum nasional yang inklusif dan berkeadilan.

Analisis Kesenjangan

Meskipun telah terdapat berbagai regulasi dan konsep hukum yang mengatur hak kebendaan atas tempat usaha di pasar tradisional, masih terdapat kesenjangan yang signifikan antara aspek

normatif dan praktik implementasinya, terutama dalam hal efektivitas perlindungan hukum dan akses pembiayaan bagi pelaku Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM). SIPTU/SHPTU yang selama ini digunakan belum mampu memberikan hak kebendaan secara penuh dan tidak didukung oleh sistem publisitas yang memadai, sehingga belum dapat dijadikan sebagai jaminan yang kuat dalam sistem perbankan. Kondisi tersebut menyebabkan pelaku UMKM mengalami kesulitan dalam memperoleh modal usaha yang diperlukan untuk mengembangkan kegiatan usahanya.

Selain itu, meskipun Undang-Undang Rumah Susun (UURS) dan Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021 memberikan peluang bagi pengembangan SKBG Tempat Usaha UMKM, implementasi dan harmonisasi antarregulasi tersebut masih terbatas dan belum terintegrasi secara optimal. Pengaturan mengenai tanah wakaf yang memiliki potensi besar sebagai sumber daya bagi pengembangan tempat usaha UMKM juga belum dimanfaatkan secara maksimal. Akibatnya, potensi pemberdayaan UMKM melalui pemanfaatan aset negara, daerah, dan wakaf belum dapat dikembangkan secara efektif dan berkelanjutan.

Perbandingan dengan sistem hukum di Pakistan dan Turki menunjukkan bahwa Indonesia masih memerlukan pendekatan yang lebih komprehensif dan inovatif dalam pengelolaan hak kebendaan atas tempat usaha di pasar tradisional. Pendekatan tersebut mencakup penguatan sistem pendaftaran, perlindungan fidusia, serta pengakuan hak yang lebih jelas dan pasti bagi pelaku UMKM. Kesenjangan tersebut menjadi dasar penting bagi perlunya rekonstruksi hukum yang tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga mampu mendukung pengembangan ekonomi UMKM secara berkelanjutan, inklusif, dan berkeadilan.

Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk merekonstruksi hukum hak kebendaan atas tempat usaha pada pasar tradisional milik pemerintah dengan pendekatan yang berkeadilan dan berorientasi pada pemberdayaan UMKM. Secara khusus, penelitian ini mengembangkan konsep SKBG Tempat Usaha UMKM yang mengintegrasikan asas pemisahan horizontal, pendaftaran yang transparan, dan perlindungan fidusia atas bangunan atau kios yang berdiri di atas tanah negara, daerah, atau wakaf. Konsep ini diharapkan dapat memberikan kepastian hukum yang kuat, meningkatkan akses UMKM terhadap pembiayaan, serta memperkuat posisi pelaku usaha dalam ekosistem pasar tradisional.

Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengkaji relevansi dan potensi pengembangan SKBG Tempat Usaha UMKM berdasarkan ketentuan UURS Pasal 8, 9, 10, 46, 48, dan 49 serta PP No. 7 Tahun 2021 Pasal 60, dengan mempertimbangkan kewajiban pemerintah dalam penyediaan lahan dan bangunan untuk UMKM. Studi ini juga melakukan analisis komparatif terhadap praktik pengelolaan hak kebendaan atas tempat usaha di Pakistan dan Turki sebagai bahan pembandingan yang dapat memperkaya rekomendasi kebijakan hukum nasional.

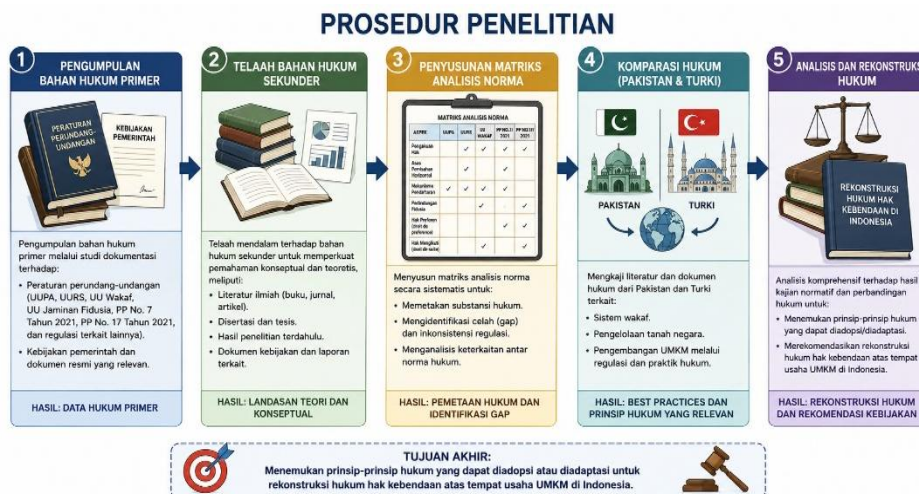
Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik dan praktis dalam pengembangan hukum agraria dan rumah susun di Indonesia, khususnya dalam konteks pemberdayaan UMKM melalui penguatan hak kebendaan atas tempat usaha di pasar tradisional milik pemerintah. Pendekatan ini sekaligus mendukung upaya pemerintah dalam menciptakan iklim usaha yang kondusif, inklusif, dan berkeadilan bagi pelaku UMKM sebagai tulang punggung perekonomian nasional.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yang bertujuan untuk merekonstruksi hukum hak kebendaan atas tempat usaha pada pasar tradisional milik pemerintah dengan perspektif keadilan. Pendekatan yuridis normatif dipilih karena fokus utama penelitian ini terletak pada kajian terhadap norma-norma hukum yang mengatur hak kebendaan, khususnya terkait SKBG Tempat Usaha UMKM serta regulasi mengenai tanah negara, tanah daerah, dan tanah wakaf sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun (UURS) Pasal 8, 9, 10, 46, 48, dan 49 serta Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021. Pendekatan ini memungkinkan dilakukannya analisis secara mendalam terhadap substansi hukum, interpretasi norma, serta relevansi dan implementasi regulasi dalam konteks pasar tradisional, seperti Pasar Tanah Abang, yang memiliki nilai ekonomi tinggi namun masih menghadapi kendala dalam pengakuan hak kebendaan yang efektif (Khairi, 2023).

Populasi dan partisipan dalam penelitian ini bersifat adaptif dan kontekstual karena penelitian hukum tidak melibatkan subjek manusia secara langsung, melainkan bahan hukum sebagai objek kajian. Populasi utama penelitian terdiri atas bahan hukum primer yang meliputi peraturan perundang-undangan nasional, seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Rumah Susun, Undang-Undang Wakaf, Undang-Undang Jaminan Fidusia, serta berbagai peraturan pemerintah yang relevan, khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021 dan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2021. Selain itu, bahan hukum sekunder berupa literatur akademik, disertasi, artikel ilmiah, dan dokumen kebijakan yang relevan juga menjadi bagian penting dari bahan hukum yang dianalisis. Objek sampling doktrinal difokuskan pada dokumen hukum dan kebijakan yang dikeluarkan oleh PD Pasar Jaya terkait pengelolaan dan pengaturan tempat usaha di Pasar Tanah Abang sebagai studi kasus representatif pasar tradisional milik pemerintah yang memiliki nilai ekonomi tinggi dan kompleksitas hukum yang signifikan.

Instrumen penelitian berupa matriks analisis norma dan komparasi hukum digunakan sebagai alat utama dalam mengkaji serta merekonstruksi norma-norma hukum yang berlaku. Matriks analisis norma disusun untuk mengidentifikasi, mengelompokkan, dan membandingkan ketentuan hukum yang mengatur hak kebendaan atas tempat usaha, khususnya SKBG Tempat Usaha UMKM, serta keterkaitannya dengan tanah negara, tanah daerah, dan tanah wakaf. Matriks tersebut memuat berbagai aspek, seperti pengakuan hak, asas pemisahan horizontal, mekanisme pendaftaran, perlindungan fidusia, serta hak preferen dan hak mengikuti (*droit de preference* dan *droit de suite*). Selain itu, komparasi hukum dilakukan dengan membandingkan praktik dan regulasi serupa di negara lain, khususnya Pakistan dan Turki, yang memiliki pengalaman dalam pengelolaan tanah negara dan tanah wakaf untuk pengembangan UMKM. Langkah ini bertujuan untuk mengidentifikasi praktik terbaik (*best practices*) dan potensi adaptasinya dalam konteks sistem hukum Indonesia. Adapun prosedur penelitiannya sebagaimana gambar berikut:



Rencana analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan teknik analisis isi (*content analysis*) dan analisis komparatif. Analisis isi dilakukan untuk menginterpretasikan dan menafsirkan norma-norma hukum yang terkandung dalam bahan hukum primer dan sekunder, dengan fokus pada aspek pengakuan hak kebendaan, mekanisme pendaftaran, serta perlindungan hukum terhadap UMKM sebagai subjek hukum yang rentan. Sementara itu, analisis komparatif digunakan untuk menilai kesesuaian dan efektivitas regulasi di Indonesia dibandingkan dengan praktik di Pakistan dan Turki, sehingga dapat menghasilkan rekomendasi rekonstruksi hukum yang inovatif dan berkeadilan. Pendekatan ini juga mempertimbangkan konteks sosial, ekonomi, dan budaya hukum yang memengaruhi implementasi hukum, termasuk peran wakaf sebagai instrumen sosial-ekonomi yang potensial dalam mendukung pengembangan UMKM (Hassan et al., 2021; Soemitra et al., 2022).

Metode penelitian ini dirancang untuk menghasilkan rekonstruksi hukum yang komprehensif dan aplikatif dengan memperhatikan aspek normatif, empiris, dan komparatif. Pendekatan yuridis normatif yang dipadukan dengan analisis komparatif lintas negara memberikan kerangka kerja yang kuat dalam pengembangan konsep SKBG Tempat Usaha UMKM yang tidak hanya memenuhi kaidah hukum nasional, tetapi juga mampu mengakomodasi kebutuhan praktis pelaku UMKM dalam memperoleh hak kebendaan yang jelas, terlindungi (Kusumaningtyas et al., 2022), dan dapat dipublikasikan secara efektif. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi signifikan terhadap pengembangan hukum agraria dan perlindungan UMKM di Indonesia, khususnya dalam konteks pengelolaan pasar tradisional milik pemerintah yang strategis dan memiliki nilai ekonomi tinggi.

Pendekatan Metodologis dalam Studi Perbandingan Hukum

Dalam kajian hukum kontemporer, pendekatan metodologis yang digunakan dalam analisis perundang-undangan, konseptual, dan perbandingan hukum memegang peranan penting dalam menghasilkan pemahaman yang komprehensif dan aplikatif. Pendekatan perundang-undangan menitikberatkan pada analisis terhadap teks hukum secara sistematis dengan tujuan mengidentifikasi norma, prinsip, dan struktur hukum yang berlaku dalam suatu yurisdiksi. Metode ini memungkinkan peneliti untuk menggali substansi hukum secara mendalam, termasuk menafsirkan ketentuan pasal-pasal serta menilai relevansinya terhadap konteks sosial dan politik yang melingkupinya (Kusumaningtyas et al., 2022).

Sementara itu, pendekatan konseptual berfokus pada pengembangan dan klarifikasi konsep-konsep hukum yang mendasari norma-norma tersebut sehingga dapat memberikan kerangka teoretis yang kuat dalam memahami fenomena hukum yang kompleks (T. Akbar & Siti-Nabiha, 2022). Pendekatan ini sangat penting untuk menghindari reduksionisme hukum yang hanya berorientasi pada teks normatif semata, tetapi juga mempertimbangkan nilai-nilai filosofis dan prinsip-prinsip dasar hukum yang melatarbelakanginya.

Selanjutnya, pendekatan perbandingan hukum menjadi instrumen metodologis yang esensial dalam mengkaji persamaan dan perbedaan sistem hukum dari berbagai negara. Pendekatan ini tidak hanya berfungsi sebagai alat deskriptif, tetapi juga sebagai sarana evaluatif dan normatif untuk mengidentifikasi praktik terbaik (*best practices*) yang dapat diadaptasi sesuai dengan konteks lokal (Soemitra et al., 2022). Dalam konteks tersebut, perbandingan hukum dilakukan secara fungsional, yaitu dengan menelaah bagaimana norma hukum bekerja dalam menyelesaikan persoalan yang serupa di berbagai sistem hukum tanpa melakukan transplantasi hukum secara langsung yang berpotensi mengabaikan perbedaan budaya, sosial, dan politik (Bartlett et al., 2022). Pendekatan fungsional ini menekankan pentingnya proses adaptasi dan modifikasi agar norma hukum yang diadopsi tetap efektif, relevan, dan sesuai dengan karakteristik negara penerima.

Pakistan dan Turki sebagai Objek Perbandingan

Pemilihan Pakistan dan Turki sebagai objek perbandingan dalam penelitian ini didasarkan pada sejumlah pertimbangan strategis yang berkaitan dengan karakteristik sistem hukum serta dinamika sosial dan politik di kedua negara tersebut. Pakistan, sebagai negara yang menerapkan sistem hukum dengan perpaduan prinsip-prinsip hukum Islam dan *common law* Inggris, menawarkan perspektif yang unik dalam memahami interaksi antara hukum agama dan hukum sekuler dalam konteks negara berkembang (Hassan et al., 2021). Sistem hukum Pakistan menunjukkan bagaimana norma-norma keagamaan dapat diintegrasikan secara fungsional ke dalam kerangka hukum nasional tanpa mengesampingkan prinsip-prinsip keadilan dan demokrasi.

Di sisi lain, Turki merupakan contoh negara yang mengalami transformasi hukum secara signifikan melalui penerapan sistem hukum sekuler yang kuat, yang berakar pada tradisi *civil law* Eropa, khususnya Swiss dan Jerman (Tanjung & Windiarso, 2021). Transformasi tersebut memberikan gambaran mengenai proses modernisasi hukum yang berorientasi pada sekularisasi dan reformasi kelembagaan secara menyeluruh.

Kedua negara tersebut juga memiliki relevansi geografis dan historis sebagai negara mayoritas Muslim yang menghadapi tantangan serupa dalam mengharmonisasikan nilai-nilai tradisional dengan tuntutan modernitas dan globalisasi (Maesarach et al., 2022). Oleh karena itu, perbandingan antara Pakistan dan Turki memungkinkan dilakukannya analisis yang lebih kaya dan kontekstual mengenai bagaimana hukum dapat berfungsi sebagai instrumen perubahan sosial sekaligus menjaga stabilitas serta identitas nasional.

Pembatasan Studi: Komparasi Fungsional dan Selektif

Penting untuk menegaskan bahwa komparasi yang dilakukan dalam studi ini bersifat fungsional dan selektif, bukan transplantasi mentah dari sistem hukum Pakistan dan Turki ke konteks hukum Indonesia. Pendekatan fungsional menekankan bahwa norma hukum harus dipahami berdasarkan fungsi sosial dan tujuan yang ingin dicapai dalam konteks lokal, sehingga adaptasi harus mempertimbangkan perbedaan budaya, politik, dan ekonomi yang ada (Leendertse et al., 2022). Pendekatan ini menghindari risiko kegagalan implementasi akibat ketidaksesuaian norma hukum yang diadopsi secara langsung tanpa modifikasi.

Selain itu, selektivitas dalam perbandingan ini berarti bahwa hanya aspek-aspek tertentu dari sistem hukum Pakistan dan Turki yang relevan dan sesuai dengan konteks Indonesia yang diambil sebagai bahan analisis. Hal ini penting untuk menjaga fokus kajian agar tidak melebar dan tetap relevan dengan tujuan penelitian. Pendekatan selektif ini juga memungkinkan peneliti untuk mengelola kompleksitas data dan menghindari generalisasi yang berlebihan, sehingga hasil kajian dapat memberikan rekomendasi yang lebih aplikatif dan kontekstual (Omrani et al., 2024).

Dengan demikian, metodologi yang menggabungkan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan perbandingan hukum secara fungsional dan selektif ini memberikan kerangka kerja yang kokoh untuk menganalisis dan memahami dinamika hukum lintas negara dengan tetap menghormati keunikan dan konteks masing-masing sistem hukum. Pendekatan ini juga membuka peluang bagi pengembangan hukum yang responsif terhadap tantangan global sekaligus berakar kuat pada nilai-nilai lokal.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Penelitian ini mengungkap sejumlah temuan penting terkait kewajiban penyediaan tempat atau lahan bagi Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM), permasalahan hak kebendaan atas SHPTU/SIPTU di pasar tradisional milik pemerintah, serta rekonstruksi hukum melalui SKBG Tempat Usaha UMKM. Selain itu, penelitian ini juga melakukan analisis komparatif antara Indonesia, Pakistan, dan Turki dalam konteks pengelolaan serta perlindungan hak kebendaan atas tempat usaha UMKM. Temuan-temuan tersebut disajikan secara sistematis dalam tiga tabel yang merefleksikan aspek-aspek utama dari kajian ini.

Tabel 1 menyajikan ringkasan mengenai kewajiban penyediaan tempat atau lahan bagi UMKM berdasarkan regulasi nasional beserta implementasinya, khususnya yang mengacu pada Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021 serta ketentuan terkait dalam Undang-Undang Rumah Susun (UURS) dan peraturan perundang-undangan lainnya yang relevan. Tabel ini mengelompokkan kewajiban pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam menyediakan sarana tempat usaha yang layak dan berkeadilan bagi UMKM, termasuk melalui pemanfaatan tanah negara, tanah daerah, dan tanah wakaf.

Tabel 1. Kewajiban Penyediaan Tempat/Lahan bagi UMKM Berdasarkan Regulasi Nasional

Aspek Kewajiban	Dasar Hukum Utama	Bentuk Kewajiban	Subjek Pelaksana	Catatan
Penyediaan tempat usaha layak	PP No. 7/2021 Pasal 60	Fasilitasi penyediaan kios/los	Pemerintah Daerah	Fokus pada pasar tradisional dan sarana usaha UMKM
Pemanfaatan tanah negara/daerah	UURS Pasal 8, 9, 10, 46, 48, 49	Pengelolaan tanah untuk UMKM	Pemerintah Pusat & Daerah	Termasuk tanah wakaf yang dapat digunakan untuk sarusun dan tempat usaha UMKM
Pengaturan hak kebendaan	UU Rumah Susun, UU Wakaf, UUPA	Pendaftaran dan perlindungan hak	Pemerintah Daerah	Menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi UMKM melalui SKBG dan pendaftaran
Perlindungan UMKM	UU No. 11 Tahun 2020 Pasal 53A	Jaminan fidusia dan hak preferensi	Pemerintah dan Lembaga Keuangan	Mendukung UMKM mendapatkan akses pembiayaan dengan jaminan tempat usaha

Tabel 1 menunjukkan bahwa kewajiban penyediaan tempat usaha bagi Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga mengandung dimensi perlindungan hukum yang integral. Pemerintah daerah memiliki peran sentral dalam menyediakan sarana fisik yang memadai, sedangkan pemerintah pusat melalui Undang-Undang Rumah Susun (UURS) dan berbagai regulasi terkait mengatur pemanfaatan tanah negara, tanah daerah, dan tanah wakaf secara optimal untuk kepentingan UMKM. Kebijakan tersebut sejalan dengan upaya memperkuat posisi UMKM dalam sistem perekonomian nasional yang berkeadilan dan berkelanjutan. Namun demikian, implementasi kewajiban tersebut masih menghadapi berbagai kendala, terutama terkait dengan kepastian hak kebendaan yang memadai sebagaimana akan dibahas pada tabel berikutnya.

Selanjutnya, Tabel 2 menguraikan berbagai permasalahan mendasar yang dihadapi dalam penerapan SHPTU/SIPTU di pasar tradisional milik pemerintah, khususnya pada lokasi strategis seperti Pasar Tanah Abang, serta rekonstruksi hukum yang diusulkan melalui SKBG Tempat Usaha UMKM. Tabel tersebut menyoroti aspek nilai ekonomi, kelemahan hak kebendaan, serta mekanisme perlindungan dan jaminan hukum yang diharapkan mampu meningkatkan efektivitas, kepastian hukum, dan keadilan bagi pelaku UMKM.

Tabel 2. Permasalahan SHPTU/SIPTU dan Rekonstruksi SKBG Tempat Usaha UMKM

Aspek Permasalahan	Kondisi SHPTU/SIPTU Saat Ini	Dampak Negatif	Solusi Rekonstruksi SKBG Tempat Usaha UMKM	Landasan Hukum Utama
Nilai ekonomi tinggi	Bernilai tinggi di pasar strategis	Tidak memberikan hak kebendaan penuh	Pengakuan bangunan/kios/los sebagai benda mandiri di atas tanah negara/daerah/wakaf	PP No. 7/2021 Pasal 60, UURS Pasal 8, 9, 10, 46, 48, 49
Ketiadaan publisitas kuat	Hak tidak terdaftar secara memadai	Sulit menjadi jaminan bank	Pendaftaran SKBG sebagai hak kebendaan yang memiliki publisitas kuat	UU Rumah Susun, UU Jaminan Fidusia
Tidak efektif sebagai jaminan bank	Jaminan sulit dipergunakan	Pembiayaan UMKM terhambat	Penerapan fidusia dan <i>droit de preference</i> untuk perlindungan kreditur	UU Jaminan Fidusia, UU No. 11/2020 Pasal 53A
Perlindungan UMKM terbatas	Hak terbatas dan rentan sengketa	Ketidakpastian usaha	Penguatan perlindungan hukum melalui SKBG dan pendaftaran yang efektif	UU Wakaf, UUPA, PP No. 17 Tahun 2021

Tabel 2 menegaskan bahwa SHPTU/SIPTU yang selama ini digunakan sebagai dasar hak atas tempat usaha UMKM di pasar milik pemerintah masih memiliki kelemahan substantif yang menghambat pengembangan UMKM secara optimal. Nilai ekonomi tempat usaha yang tinggi belum diimbangi dengan pengakuan hak kebendaan yang kuat serta kepastian hukum yang memadai, sehingga pelaku UMKM mengalami kesulitan dalam memperoleh akses pembiayaan dan perlindungan hukum. Oleh karena itu, rekonstruksi hukum melalui SKBG Tempat Usaha UMKM yang

mengadopsi asas pemisahan horizontal, sistem pendaftaran yang transparan, serta perlindungan fidusia dipandang sebagai solusi inovatif yang tidak hanya mampu meningkatkan kepastian hukum, tetapi juga mendukung pengembangan UMKM secara berkelanjutan. Pendekatan tersebut juga selaras dengan ketentuan dalam Undang-Undang Rumah Susun (UURS) dan Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021 yang mengatur pemanfaatan tanah negara, tanah daerah, dan tanah wakaf untuk kepentingan UMKM.

Selanjutnya, Tabel 3 menyajikan analisis perbandingan antara Indonesia, Pakistan, dan Turki terkait regulasi serta praktik pengelolaan hak kebendaan atas tempat usaha UMKM, khususnya dalam konteks pemanfaatan tanah negara, tanah daerah, dan tanah wakaf. Perbandingan tersebut memberikan gambaran mengenai bagaimana masing-masing negara mengintegrasikan aspek hukum, ekonomi, dan sosial dalam mendukung pemberdayaan UMKM melalui pengelolaan tempat usaha yang berkeadilan dan berkelanjutan.

Tabel 3. Perbandingan Pengelolaan Hak Kebendaan Tempat Usaha UMKM: Indonesia, Pakistan, dan Turki

Aspek/Negara	Indonesia	Pakistan	Turki
Landasan hukum utama	UURS, PP No. 7/2021, UU Wakaf	The Waqf Properties Ordinance, Land Revenue Act	Turkish Civil Code, Vakıf Law
Pengelolaan tanah negara/daerah	Terintegrasi dengan UURS dan PP	Pengelolaan oleh lembaga wakaf dan pemerintah daerah	Pengelolaan oleh vakif dan pemerintah pusat
Status hak kebendaan atas tempat usaha	SHPTU/SIPTU belum memberikan hak penuh; SKBG diusulkan	Hak kebendaan atas wakaf terbatas; pengembangan fidusia sedang berjalan	Hak kebendaan diatur ketat; fidusia dan pendaftaran kuat
Publisitas dan pendaftaran	Pendaftaran SKBG diusulkan untuk memperkuat hak	Pendaftaran hak wakaf terbatas; belum universal	Sistem pendaftaran terintegrasi dan transparan
Perlindungan UMKM	Perlindungan melalui UU Jaminan Fidusia dan PP terkait	Dukungan terbatas; pengembangan <i>microfinance</i> berbasis wakaf	Perlindungan kuat melalui regulasi fidusia dan dukungan keuangan
Inovasi hukum	Rekonstruksi SKBG Tempat Usaha UMKM	Pengembangan wakaf produktif dan <i>microfinance</i> syariah	Integrasi fidusia dan digitalisasi pendaftaran hak

Tabel 3 menunjukkan bahwa meskipun ketiga negara memiliki pendekatan hukum yang berbeda, terdapat kesamaan dalam upaya mengoptimalkan pemanfaatan tanah negara, tanah daerah, dan tanah wakaf untuk mendukung pengembangan UMKM. Indonesia masih menghadapi tantangan dalam memberikan pengakuan hak kebendaan secara penuh atas tempat usaha UMKM, yang saat ini sedang direkonstruksi melalui konsep SKBG Tempat Usaha UMKM dengan landasan normatif yang kuat berdasarkan Undang-Undang Rumah Susun (UURS) dan Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021.

Sementara itu, Pakistan masih berfokus pada pengembangan pengelolaan wakaf produktif dan *microfinance* syariah sebagai instrumen pemberdayaan UMKM. Di sisi lain, Turki telah mengimplementasikan sistem pendaftaran dan jaminan fidusia yang lebih matang, disertai dengan digitalisasi administrasi yang mendukung transparansi dan perlindungan hak secara lebih efektif. Perbandingan tersebut menegaskan pentingnya inovasi hukum yang adaptif dan kontekstual dalam memperkuat posisi UMKM di tingkat nasional maupun regional (Kusumaningtyas et al., 2022; Soemitra et al., 2022).

Hasil penelitian ini menggarisbawahi urgensi rekonstruksi hukum hak kebendaan atas tempat usaha UMKM di Indonesia melalui pengembangan SKBG yang mengintegrasikan asas pemisahan horizontal, sistem pendaftaran yang kuat, dan perlindungan fidusia. Rekonstruksi tersebut tidak hanya akan meningkatkan kepastian hukum dan nilai ekonomi tempat usaha UMKM, tetapi juga memperkuat akses pembiayaan serta perlindungan usaha yang berkeadilan. Selain itu, perbandingan dengan praktik di Pakistan dan Turki memberikan perspektif global yang relevan dalam pengembangan kebijakan dan regulasi yang lebih efektif, adaptif, dan responsif terhadap kebutuhan UMKM di Indonesia. Oleh karena itu, temuan penelitian ini menjadi dasar penting bagi pembaruan

regulasi dan implementasi kebijakan yang mendukung pertumbuhan UMKM secara inklusif dan berkelanjutan.

Analisis dalam Konteks SHPTU/SIPTU dan Regulasi Pasal 60 PP 7/2021

Analisis mendalam terhadap tiga matriks yang telah disajikan sebelumnya mengungkap sejumlah temuan normatif yang esensial dalam konteks transformasi Sistem Hak Pengelolaan Tempat Usaha (SHPTU) atau Sistem Izin Penggunaan Tempat Usaha (SIPTU), serta relevansi Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021 sebagai norma hukum yang memiliki daya ikat strategis. Selain itu, kajian ini juga menyoroti model integrasi aset publik, wakaf, sistem pendaftaran, dan pembiayaan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) yang diterapkan di Pakistan dan Turki sebagai referensi penting dalam pengembangan sistem hukum di Indonesia.

Pertama, matriks yang mengkaji aspek kelembagaan dan regulasi SHPTU/SIPTU menunjukkan bahwa sistem yang berlaku saat ini masih menghadapi berbagai tantangan struktural dan operasional yang menghambat efektivitas pengelolaan tempat usaha di pasar tradisional milik pemerintah. Hal ini sejalan dengan temuan Kusumaningtyas et al. (2022) yang menekankan pentingnya reformasi kelembagaan dalam pengelolaan aset publik agar mampu menjawab dinamika sosial dan ekonomi kontemporer. Transformasi SHPTU/SIPTU menjadi sistem yang lebih adaptif dan responsif terhadap kebutuhan pelaku UMKM serta perkembangan teknologi informasi merupakan suatu kebutuhan normatif yang mendesak untuk diwujudkan. Transformasi tersebut tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga substantif, yakni melalui penguatan hak-hak pelaku UMKM dengan mekanisme pendaftaran yang transparan dan akuntabel sebagaimana diuraikan oleh Soemitra et al. (2022) dalam konteks pengelolaan aset ekonomi berbasis komunitas.

Kedua, dari sisi regulasi, Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021 muncul sebagai norma yang paling strategis dalam kerangka hukum penyediaan tempat usaha bagi UMKM. Ketentuan tersebut mengatur kewajiban penyediaan tempat atau lahan bagi UMKM yang menjadi fondasi hukum dalam memberikan pengakuan dan perlindungan terhadap hak pelaku usaha kecil. Keberadaan pasal tersebut menegaskan posisi hukum tempat usaha UMKM dalam sistem hukum nasional sekaligus menjadi instrumen normatif yang mampu mendorong harmonisasi antara kepentingan negara, pemerintah daerah, dan masyarakat pelaku usaha. Hal ini sejalan dengan argumentasi Hassan et al. (2021) yang menegaskan bahwa norma hukum yang efektif harus mampu menjembatani kepentingan masyarakat dengan kebijakan nasional sehingga tercipta sinergi yang berkelanjutan. Dengan demikian, Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021 tidak hanya berfungsi sebagai norma administratif, tetapi juga sebagai norma substantif yang memiliki implikasi luas terhadap penguatan hak dan pemberdayaan UMKM.

Ketiga, matriks yang membandingkan model integrasi aset publik, wakaf, sistem pendaftaran, dan pembiayaan UMKM di Pakistan dan Turki memberikan wawasan penting bagi pengembangan sistem pengelolaan tempat usaha UMKM di Indonesia. Model Pakistan dan Turki menunjukkan adanya sinergi antara pengelolaan aset wakaf, sistem pendaftaran modern, serta mekanisme pembiayaan UMKM yang inklusif dan berkelanjutan. Pendekatan tersebut relevan untuk diterapkan dalam konteks pengelolaan tempat usaha UMKM di Indonesia yang selama ini masih bersifat terfragmentasi dan belum terintegrasi secara optimal dengan sektor ekonomi produktif. Penelitian T. Akbar dan Siti-Nabiha (2022) serta Maesarach et al. (2022) menegaskan bahwa integrasi semacam ini dapat meningkatkan nilai ekonomi aset publik dan wakaf sekaligus memperkuat basis sosial-ekonomi masyarakat melalui akses pembiayaan yang lebih mudah, aman, dan transparan.

Selain itu, model Pakistan dan Turki juga menekankan pentingnya digitalisasi dan transparansi dalam sistem pendaftaran aset wakaf dan aset publik yang dapat diadopsi dalam sistem pendaftaran tempat usaha UMKM di Indonesia. Hal ini sejalan dengan temuan Omrani et al. (2024) yang menunjukkan bahwa digitalisasi pendaftaran aset publik mampu meningkatkan efisiensi, akurasi data, serta mengurangi potensi konflik kepemilikan. Dengan demikian, transformasi SHPTU/SIPTU yang mengintegrasikan prinsip-prinsip tersebut dapat memperkuat legitimasi hukum dan sosial dalam pengelolaan tempat usaha UMKM, sekaligus membuka peluang pembiayaan berbasis aset yang selama ini masih sulit dijangkau oleh pelaku UMKM melalui sistem keuangan formal.

Pembahasan

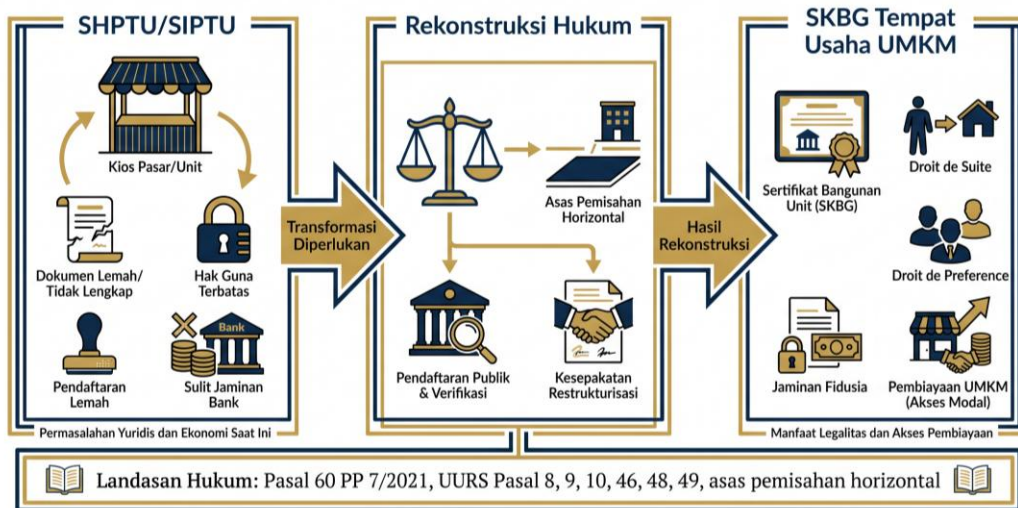
Pembahasan mengenai rekonstruksi hukum hak kebendaan atas tempat usaha pada pasar tradisional milik pemerintah, khususnya dalam konteks SIPTU/SHPTU seperti di Pasar Tanah Abang, memerlukan analisis yang mendalam dari perspektif legal-filosofis, komparatif, dan argumentatif. Meskipun SIPTU/SHPTU memiliki nilai ekonomi yang signifikan, instrumen tersebut belum memberikan hak kebendaan secara penuh kepada pelaku UMKM, tidak memiliki sistem publisitas yang kuat, serta belum efektif digunakan sebagai jaminan perbankan. Kondisi tersebut menimbulkan kebutuhan mendesak akan rekonstruksi hukum yang mengakui bangunan, kios, atau los sebagai benda mandiri yang berdiri di atas tanah negara, tanah daerah, maupun tanah wakaf melalui penerapan asas pemisahan horizontal, sistem pendaftaran yang jelas, serta perlindungan hukum bagi UMKM melalui SKBG Tempat Usaha UMKM.

Pendekatan tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021 yang mengatur pengelolaan tanah negara dan tanah daerah, serta pengembangan ketentuan dalam Undang-Undang Rumah Susun (UURS) Pasal 8, 9, 10, 46, 48, dan 49 yang memberikan ruang bagi pengakuan hak atas bangunan yang berdiri di atas tanah negara, tanah daerah, dan tanah wakaf. Konsep SKBG Tempat Usaha UMKM yang diusulkan merupakan inovasi hukum yang tidak hanya memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak kebendaan, tetapi juga membuka peluang pembiayaan yang lebih luas melalui jaminan fidusia dan hak-hak preferen, seperti *droit de suite* dan *droit de preference*.

Secara filosofis, rekonstruksi tersebut mengandung nilai keadilan distributif dan keadilan sosial, di mana hak kebendaan tidak semata-mata dipandang sebagai instrumen kepemilikan, tetapi juga sebagai sarana pemberdayaan ekonomi UMKM yang selama ini menjadi tulang punggung perekonomian nasional. Pengakuan bangunan sebagai benda mandiri di atas tanah negara dan tanah wakaf juga mencerminkan prinsip keadilan substantif yang mengakomodasi kepentingan kolektif dan kepentingan individu secara seimbang sebagaimana tercermin dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Undang-Undang Wakaf. Dengan demikian, SKBG Tempat Usaha UMKM tidak hanya memperkuat posisi hukum pelaku UMKM, tetapi juga mengoptimalkan pemanfaatan tanah negara dan tanah wakaf secara produktif dan berkelanjutan.

Dalam konteks komparatif, penerapan konsep serupa di Pakistan dan Turki memberikan gambaran yang relevan untuk memperkaya diskursus ini. Pakistan, sebagai negara dengan sistem hukum campuran yang mengakomodasi hukum Islam dan *common law*, telah mengembangkan mekanisme pengakuan hak kebendaan atas tempat usaha melalui sertifikat kepemilikan yang terdaftar secara resmi dan dapat dijadikan jaminan pembiayaan mikro. Sistem tersebut didukung oleh mekanisme pendaftaran tanah yang terintegrasi serta pengakuan terhadap wakaf sebagai sumber pembiayaan sosial yang produktif (Aman et al., 2022).

Sementara itu, Turki dengan sistem hukum sipil yang kuat dan pengelolaan wakaf yang modern telah mengimplementasikan sistem pendaftaran hak atas bangunan wakaf yang dapat dipisahkan dari tanah wakaf itu sendiri. Model tersebut memberikan fleksibilitas hukum dan ekonomi bagi pelaku UMKM dalam memanfaatkan tempat usaha secara lebih produktif (Soemitra et al., 2022). Pengalaman Pakistan dan Turki menunjukkan bahwa pengakuan hak kebendaan yang jelas serta sistem pendaftaran yang efektif merupakan faktor kunci dalam mendorong pemberdayaan ekonomi UMKM melalui pemanfaatan tanah negara dan tanah wakaf secara optimal.



Gambar 1. Skema Rekonstruksi Hak Kebendaan Tempat Usaha UMKM Berdasarkan SKBG

Gambar 1 memperlihatkan skema rekonstruksi hak kebendaan atas tempat usaha UMKM melalui SKBG yang mengintegrasikan asas pemisahan horizontal, pendaftaran, dan perlindungan fidusia. Skema ini menegaskan bahwa bangunan atau kios sebagai benda mandiri dapat berdiri di atas tanah negara, daerah, atau wakaf, dengan hak kebendaan yang terdaftar dan dapat dijadikan jaminan pembiayaan.

Penjelasan gambar ini menegaskan bahwa rekonstruksi hukum yang diusulkan bukan sekadar perubahan teknis, melainkan transformasi paradigma pengelolaan hak atas tempat usaha UMKM. Dengan pengakuan SKBG, pelaku UMKM memperoleh kepastian hukum yang kuat dan akses pembiayaan yang lebih luas, sehingga mendorong pertumbuhan ekonomi inklusif. Transisi dari SIPTU/SHPTU yang bersifat terbatas menjadi SKBG Tempat Usaha UMKM juga mengurangi risiko sengketa dan ketidakpastian hukum yang selama ini menjadi kendala utama. Selanjutnya, diskursus ini dapat diperluas dengan melihat pengaruh regulasi nasional terkait, seperti UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan PP No. 17 Tahun 2021 yang mengatur tata cara pendaftaran dan pengelolaan tanah negara.

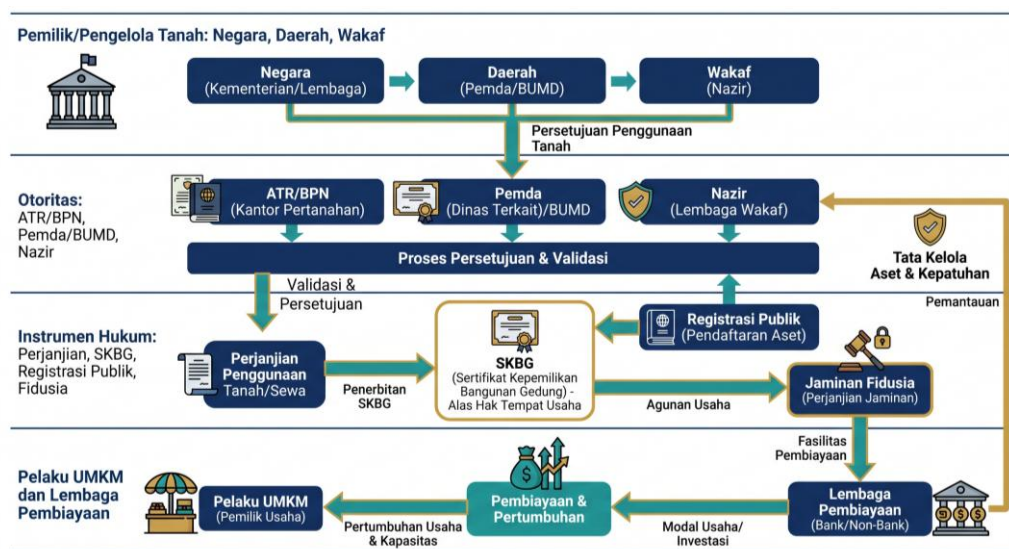
Secara argumentatif, pengakuan SKBG Tempat Usaha UMKM atas tanah negara/daerah dan wakaf harus dipandang sebagai upaya harmonisasi antara kepentingan negara dalam pengelolaan aset dan hak-hak pelaku UMKM yang membutuhkan kepastian hukum dan akses pembiayaan. Pasal 60 PP No. 7 Tahun 2021 memberikan dasar hukum yang kuat untuk mengatur penggunaan tanah negara dan daerah bagi kepentingan usaha mikro dan kecil, dengan tetap memperhatikan prinsip keberlanjutan dan keadilan sosial. Di sisi lain, UURS Pasal 8, 9, dan 10 mengatur hak dan kewajiban atas tanah negara dan wakaf yang dapat dimanfaatkan secara produktif, sehingga SKBG Tempat Usaha UMKM dapat menjadi instrumen legal yang mengakomodasi kedua aspek tersebut.



Gambar 2. Model Pemanfaatan Tanah Negara/Daerah dan Wakaf untuk Ekosistem UMKM

Gambar 2 menampilkan model pemanfaatan tanah untuk ekosistem UMKM agar dapat memberikan perlindungan yang lebih baik bagi pelaku UMKM. Indonesia, dengan kerangka hukum yang sudah ada seperti UUPA, UU Rumah Susun, dan UU Wakaf, dapat mengembangkan SKBG Tempat Usaha UMKM sebagai instrumen yang mengakomodasi kebutuhan lokal sekaligus memenuhi standar internasional. Namun demikian, implementasi SKBG harus memperhatikan konteks sosial budaya dan administratif yang unik di Indonesia agar tidak menimbulkan konflik kepentingan antara pemerintah, masyarakat, dan pelaku usaha.

Lebih lanjut, aspek fidusia dalam SKBG Tempat Usaha UMKM merupakan inovasi penting yang memberikan fleksibilitas dalam pembiayaan dan perlindungan kreditur. UU Jaminan Fidusia memungkinkan pelaku UMKM untuk menggunakan bangunan atau kios sebagai jaminan tanpa harus melepas hak kepemilikan, sehingga meningkatkan likuiditas dan akses modal usaha. Hal ini sangat relevan mengingat keterbatasan akses pembiayaan formal yang selama ini menjadi kendala utama UMKM di pasar tradisional. Dengan demikian, SKBG Tempat Usaha UMKM tidak hanya memperkuat hak kebendaan, tetapi juga memperkuat ekosistem pembiayaan UMKM secara menyeluruh.



Gambar 3. Mekanisme Pendaftaran dan Perlindungan Hak Kebendaan SKBG Tempat Usaha UMKM

Gambar 3 menggambarkan mekanisme pendaftaran dan perlindungan hak kebendaan SKBG Tempat Usaha UMKM, mulai dari pengajuan, verifikasi, pendaftaran di badan pertanahan, hingga perlindungan hukum melalui fidusia dan hak preferensial.

Mekanisme tersebut menegaskan pentingnya integrasi antara aspek administratif dan perlindungan hukum dalam pengelolaan SKBG Tempat Usaha UMKM. Sistem pendaftaran yang transparan dan sistematis melalui badan pertanahan memberikan kepastian hukum serta publisitas yang kuat sehingga mampu mengurangi risiko sengketa dan meningkatkan kepercayaan pasar. Perlindungan fidusia dan hak-hak preferen memberikan jaminan bahwa pelaku UMKM dapat memperoleh akses pembiayaan dengan tingkat risiko yang lebih terkelola sekaligus menjaga keberlanjutan usahanya. Namun demikian, mekanisme tersebut juga menghadapi berbagai tantangan implementasi, terutama yang berkaitan dengan kapasitas administrasi, sosialisasi kepada pelaku UMKM, serta harmonisasi dengan regulasi lain, seperti Undang-Undang Wakaf dan Undang-Undang Rumah Susun. Oleh karena itu, diperlukan sinergi antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan lembaga keuangan guna memastikan efektivitas dan keberlanjutan pelaksanaan mekanisme tersebut.

Dalam perspektif implikasi hukum dan ekonomi, pengembangan SKBG Tempat Usaha UMKM berpotensi menjadi terobosan hukum yang mampu mengatasi problematika klasik dalam pengelolaan hak kebendaan atas tempat usaha di pasar tradisional milik pemerintah. Dengan memberikan pengakuan hak kebendaan yang lebih kuat serta perlindungan hukum yang memadai, SKBG dapat meningkatkan nilai ekonomi aset UMKM sekaligus memperkuat posisi tawar pelaku

usaha dalam memperoleh akses pembiayaan. Hal tersebut sejalan dengan tujuan pembangunan ekonomi inklusif dan pemberdayaan UMKM sebagaimana diamanatkan dalam berbagai kebijakan nasional (Kusumaningtyas et al., 2022). Selain itu, pengakuan terhadap tanah wakaf sebagai bagian dari ekosistem SKBG membuka peluang sinergi antara ekonomi syariah dan hukum pertanahan nasional yang dapat memperkuat pembiayaan sosial serta keberlanjutan usaha mikro.

Meskipun demikian, terdapat sejumlah keterbatasan yang perlu diperhatikan dalam implementasi SKBG Tempat Usaha UMKM. Pertama, kompleksitas hukum dan administratif dalam proses pendaftaran serta pengelolaan SKBG berpotensi menjadi hambatan bagi pelaku UMKM yang pada umumnya memiliki keterbatasan sumber daya. Kedua, potensi konflik antara kepentingan negara, pemerintah daerah, dan masyarakat pemilik tanah wakaf perlu dikelola melalui prinsip musyawarah dan keadilan agar tidak menimbulkan sengketa yang berkepanjangan. Ketiga, diperlukan penguatan kapasitas lembaga pertanahan dan lembaga perbankan dalam mengelola jaminan fidusia agar mekanisme pembiayaan dapat berjalan secara efektif dan aman. Oleh sebab itu, pemerintah perlu melakukan sosialisasi secara intensif, menyederhanakan prosedur administrasi, serta memperkuat koordinasi antar lembaga terkait.

Secara filosofis, rekonstruksi hukum tersebut juga menuntut adanya refleksi mendalam mengenai hak atas tanah dan bangunan sebagai manifestasi hak asasi manusia dalam bidang ekonomi. Pengakuan terhadap SKBG Tempat Usaha UMKM memperkuat prinsip bahwa hak kebendaan harus berfungsi sebagai sarana pemberdayaan dan keadilan sosial, bukan semata-mata sebagai instrumen kepemilikan eksklusif yang berpotensi menimbulkan ketimpangan. Hal ini sejalan dengan semangat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan prinsip keadilan dalam hukum pertanahan Indonesia yang menempatkan fungsi sosial tanah sebagai prinsip utama sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA. Dengan demikian, rekonstruksi hukum tersebut tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga normatif dan etis karena menempatkan hak kebendaan dalam kerangka pembangunan yang berkelanjutan dan inklusif.

Dalam konteks globalisasi dan digitalisasi, pengembangan SKBG Tempat Usaha UMKM juga perlu mempertimbangkan integrasi teknologi informasi dalam sistem pendaftaran dan pengelolaan hak kebendaan. Digitalisasi dapat meningkatkan transparansi, efisiensi, dan aksesibilitas proses pendaftaran sekaligus memperkuat perlindungan hukum melalui sistem yang terintegrasi dan mudah diakses. Hal tersebut sejalan dengan tren transformasi digital UMKM di berbagai negara berkembang, termasuk Indonesia, Pakistan, dan Turki, yang telah menunjukkan dampak positif terhadap pemberdayaan ekonomi masyarakat (Ahmed et al., 2022; Omrani et al., 2024). Oleh karena itu, pengembangan SKBG perlu disertai dengan inovasi digital yang mendukung pengelolaan hak kebendaan secara modern, efektif, dan responsif terhadap kebutuhan pelaku UMKM.

Dengan demikian, diskursus mengenai rekonstruksi hukum hak kebendaan atas tempat usaha UMKM melalui SKBG Tempat Usaha UMKM merupakan inovasi yang relevan dan strategis dalam konteks pengelolaan aset negara, daerah, dan wakaf. Pendekatan ini mengintegrasikan aspek hukum, ekonomi, sosial, dan teknologi secara holistik sehingga mampu memberikan solusi terhadap berbagai problematika klasik sekaligus membuka peluang baru dalam pemberdayaan UMKM dan pengembangan ekonomi nasional yang inklusif serta berkelanjutan. Namun, keberhasilan implementasinya sangat bergantung pada sinergi antar pemangku kepentingan, penguatan kapasitas kelembagaan, dan kemampuan beradaptasi terhadap dinamika sosial dan ekonomi yang terus berkembang. Oleh karena itu, SKBG Tempat Usaha UMKM tidak hanya dipandang sebagai instrumen hukum, tetapi juga sebagai katalisator perubahan sosial dan ekonomi yang berkeadilan.

SKBG Tempat Usaha UMKM Berbasis UURS: Perspektif Hukum dan Kelembagaan

Dalam konteks pengembangan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) di Indonesia, penerapan Surat Keterangan Hak Guna Bangunan (SKBG) berbasis Undang-Undang Rumah Susun (UURS), khususnya pada Pasal 8, 9, 10, 46, 48, dan 49, menghadirkan inovasi hukum yang signifikan. Kebaruan (*novelty*) dari konsep SKBG tersebut terletak pada perluasan fungsi pemanfaatan tanah negara, tanah daerah, dan tanah wakaf yang tidak lagi terbatas pada kepentingan hunian semata, tetapi juga diperuntukkan sebagai tempat usaha bagi UMKM. Pendekatan ini tidak hanya mengakomodasi kebutuhan ekonomi pelaku UMKM, tetapi juga menuntut adanya sinergi kelembagaan yang kompleks antara berbagai pemangku kepentingan, seperti Kementerian Agraria

dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), pemerintah daerah dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), nazir wakaf, bank syariah, serta koperasi.

Secara normatif, Pasal 8, 9, dan 10 UURS mengatur mengenai hak guna bangunan yang memberikan legitimasi hukum kepada pemegang hak untuk memanfaatkan tanah negara dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan tujuan penggunaannya, termasuk untuk kegiatan usaha. Sementara itu, Pasal 46, 48, dan 49 mengatur mekanisme peralihan, pembaruan, dan pembatalan hak guna bangunan tersebut. Dalam konteks SKBG untuk UMKM, ketentuan tersebut menjadi dasar hukum yang memungkinkan pemanfaatan tanah negara, tanah daerah, dan tanah wakaf tidak hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai ruang usaha yang produktif. Hal ini merupakan terobosan hukum yang menjawab kebutuhan nyata UMKM yang selama ini menghadapi keterbatasan akses legal terhadap tempat usaha yang layak dan terjangkau.

Penggunaan Tanah Negara/Daerah dan Wakaf untuk Tempat Usaha UMKM

Secara tradisional, tanah negara, tanah daerah, dan tanah wakaf lebih banyak dimanfaatkan untuk kepentingan hunian atau kegiatan sosial-keagamaan. Namun, seiring dengan dinamika ekonomi dan kebutuhan penguatan UMKM sebagai tulang punggung perekonomian nasional, perluasan fungsi tersebut menjadi sangat relevan. Pemanfaatan tanah wakaf untuk kegiatan usaha UMKM, misalnya, membuka peluang baru bagi pengelolaan aset wakaf yang selama ini cenderung bersifat statis dan kurang produktif. Nazir sebagai pengelola wakaf memiliki peran strategis dalam mengoptimalkan aset wakaf agar mampu memberikan manfaat ekonomi sekaligus manfaat sosial secara berkelanjutan (Kusumaningtyas et al., 2022; Rusli, Hafidhuddin, Bahruddin, & Tamam, 2023).

Di sisi lain, pemanfaatan tanah negara dan tanah daerah untuk tempat usaha UMKM melalui SKBG memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak penggunaan tanah bagi pelaku UMKM. Hal ini sangat penting mengingat pelaku UMKM sering menghadapi ketidakpastian hukum terkait status tanah yang digunakan, yang berpotensi menimbulkan konflik agraria dan menghambat pengembangan usaha (Soemitra et al., 2022). Dengan adanya SKBG berbasis UURS, pelaku UMKM memperoleh instrumen hukum yang lebih kuat untuk mengelola tempat usahanya secara profesional, aman, dan berkelanjutan.

Implikasi Kelembagaan ATR/BPN, Pemda/BUMD, Nazir, Bank Syariah, dan Koperasi

Implementasi SKBG Tempat Usaha UMKM berbasis UURS menuntut adanya koordinasi dan kolaborasi yang erat antar lembaga terkait. ATR/BPN sebagai lembaga yang berwenang dalam pengelolaan dan penerbitan hak atas tanah memegang peran sentral dalam memastikan proses administrasi dan legalisasi SKBG berjalan secara efektif, transparan, dan akuntabel. Proses tersebut perlu didukung oleh sistem informasi pertanahan yang terintegrasi dan mudah diakses oleh pelaku UMKM guna meminimalkan birokrasi serta potensi penyalahgunaan kewenangan (Hassan et al., 2021).

Pemerintah daerah dan BUMD memiliki peran strategis dalam menyediakan dan mengelola tanah negara atau tanah daerah yang akan diberikan kepada pelaku UMKM melalui mekanisme SKBG. Pemerintah daerah perlu mengembangkan kebijakan yang mendukung kemudahan akses tanah bagi UMKM, termasuk penyediaan infrastruktur pendukung dan pengawasan terhadap penggunaan tanah agar tetap sesuai dengan peruntukannya. Dalam hal ini, BUMD dapat berperan sebagai fasilitator dan pengelola aset tanah yang produktif sekaligus menjadi mitra strategis dalam pembiayaan dan pendampingan UMKM (T. Akbar & Siti-Nabiha, 2022).

Dalam konteks tanah wakaf, nazir memiliki tanggung jawab ganda sebagai pengelola aset sekaligus pelaksana amanah wakaf. Nazir dituntut untuk mengelola tanah wakaf secara profesional dengan tetap memperhatikan prinsip-prinsip syariah serta keberlanjutan sosial-ekonomi masyarakat (Rusli, Hafidhuddin, Bahruddin, Tamam, et al., 2023). Oleh karena itu, sinergi antara nazir dan lembaga keuangan syariah, seperti bank syariah, menjadi sangat penting dalam menyediakan pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah bagi UMKM yang memanfaatkan tanah wakaf sebagai tempat usaha (Tanjung & Windiarso, 2021). Bank syariah dapat menawarkan berbagai produk pembiayaan yang inovatif dan inklusif, seperti pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah*, yang mendukung pengembangan usaha UMKM tanpa membebani pelaku usaha dengan sistem bunga yang memberatkan.

Koperasi sebagai lembaga ekonomi kerakyatan juga memiliki peran penting dalam mendukung pelaku UMKM pengguna SKBG. Koperasi dapat menjadi wadah pengelolaan bersama, pendampingan usaha, serta penyediaan modal dan akses pasar bagi UMKM. Keterlibatan koperasi

dalam pengelolaan SKBG dapat memperkuat posisi tawar pelaku UMKM sekaligus meningkatkan kapasitas kelembagaan mereka (Maesarach et al., 2022).

Selain itu, berdasarkan hasil sintesis dan pembahasan, transformasi SHPTU/SIPTU tidak hanya merupakan kebutuhan administratif, tetapi juga menjadi keharusan normatif yang perlu direspons secara serius oleh pembentuk kebijakan agraria. Transformasi tersebut harus mengedepankan prinsip legalitas, transparansi, dan partisipasi masyarakat dalam setiap tahapan pengelolaan aset dan tempat usaha. Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021 sebagai norma hukum yang strategis harus dijadikan pijakan utama dalam merumuskan kebijakan dan regulasi yang lebih komprehensif serta adaptif terhadap dinamika sosial dan ekonomi masyarakat.

Lebih lanjut, pembelajaran dari model Pakistan dan Turki memberikan gambaran konkret mengenai bagaimana integrasi antara pengelolaan aset publik, wakaf, sistem pendaftaran, dan pembiayaan UMKM dapat menjadi solusi inovatif dalam mengoptimalkan potensi ekonomi aset tanah dan tempat usaha. Pendekatan tersebut tidak hanya meningkatkan nilai ekonomi aset, tetapi juga memperkuat ketahanan sosial-ekonomi masyarakat melalui akses pembiayaan yang inklusif dan berkelanjutan. Hal ini sejalan dengan prinsip pembangunan berkelanjutan yang dikemukakan oleh Johan Rockström (2023), yang menekankan pentingnya integrasi aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan dalam pengelolaan sumber daya.

Selain itu, transformasi SHPTU/SIPTU yang mengadopsi model integratif tersebut juga dapat mengatasi berbagai persoalan klasik, seperti tumpang tindih kepemilikan, ketidakjelasan status hukum tanah, serta keterbatasan akses pembiayaan bagi UMKM. Dengan demikian, reformasi ini tidak hanya memperkuat aspek legal formal, tetapi juga memberikan dampak positif terhadap pemberdayaan ekonomi masyarakat secara lebih luas. Hal tersebut sejalan dengan temuan Bartlett et al. (2022) dan Aman et al. (2022) yang menekankan pentingnya pemberdayaan ekonomi berbasis aset lokal sebagai strategi pengentasan kemiskinan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Secara normatif, hasil sintesis dari ketiga matriks menunjukkan bahwa SHPTU/SIPTU perlu mengalami transformasi menyeluruh yang mengintegrasikan aspek kelembagaan, regulasi, dan teknologi informasi guna meningkatkan efektivitas pengelolaan tempat usaha UMKM. Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021 berperan sebagai norma hukum yang strategis dalam memberikan landasan hukum bagi pengakuan dan perlindungan hak pelaku UMKM atas tempat usaha. Selanjutnya, model integrasi aset publik, wakaf, sistem pendaftaran, dan pembiayaan UMKM yang diterapkan di Pakistan dan Turki memberikan pembelajaran penting yang dapat diadaptasi untuk memperkuat sistem pengelolaan tempat usaha di Indonesia sekaligus mendorong pemberdayaan ekonomi masyarakat secara berkelanjutan.

Transformasi tersebut tidak hanya akan memperkuat legitimasi hukum dan sosial dalam pengelolaan tempat usaha UMKM, tetapi juga membuka peluang baru dalam pengembangan ekonomi lokal yang inklusif dan berkelanjutan. Oleh karena itu, pembentuk kebijakan dan para pemangku kepentingan perlu segera mengadopsi pendekatan yang holistik dan integratif dengan mempertimbangkan kompleksitas aspek sosial, hukum, dan ekonomi dalam pengelolaan aset negara, daerah, dan wakaf guna mewujudkan keadilan agraria dan kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh.

Limitasi

Meskipun SKBG berbasis UURS menawarkan solusi hukum yang inovatif, terdapat sejumlah keterbatasan dan tantangan yang perlu diantisipasi. Pertama, kompleksitas regulasi serta tumpang tindih kewenangan antar lembaga berpotensi menghambat proses penerbitan dan pengelolaan SKBG. Sebagai contoh, koordinasi antara ATR/BPN, pemerintah daerah, dan nazir sering menghadapi kendala administratif serta perbedaan interpretasi hukum yang dapat menimbulkan konflik kepentingan.

Kedua, keterbatasan kapasitas sumber daya manusia pada lembaga-lembaga terkait, terutama di daerah, dapat memengaruhi efektivitas pelaksanaan SKBG. Kurangnya pemahaman mengenai aspek hukum pertanahan dan pengelolaan aset wakaf berpotensi menyebabkan kesalahan prosedural serta rendahnya tingkat kepatuhan terhadap ketentuan yang berlaku.

Ketiga, aspek pembiayaan masih menjadi kendala utama bagi pelaku UMKM dalam mengoptimalkan pemanfaatan SKBG. Meskipun bank syariah menawarkan alternatif pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah, akses terhadap layanan keuangan dan tingkat literasi keuangan

pelaku UMKM masih relatif terbatas. Kondisi tersebut memerlukan intervensi kelembagaan yang lebih intensif dari koperasi maupun lembaga pendamping UMKM guna meningkatkan kapasitas manajerial dan kemampuan pengelolaan keuangan para pelaku usaha.

Keempat, pengelolaan tanah wakaf sebagai tempat usaha UMKM harus tetap menjaga keseimbangan antara aspek ekonomi dan nilai sosial-keagamaan. Potensi penyalahgunaan maupun komersialisasi yang berlebihan terhadap tanah wakaf dapat menimbulkan resistensi sosial serta mereduksi nilai-nilai keagamaan yang melekat pada aset wakaf tersebut. Oleh karena itu, pengelolaan tanah wakaf untuk kepentingan usaha perlu dilaksanakan secara hati-hati, profesional, dan tetap berlandaskan prinsip syariah serta kemaslahatan umum.

Saran

Untuk mengoptimalkan penerapan SKBG Tempat Usaha UMKM berbasis UURS, diperlukan beberapa langkah strategis, sebagai berikut:

1. Perlu dilakukan penguatan koordinasi kelembagaan melalui pembentukan forum lintas sektor yang melibatkan ATR/BPN, pemerintah daerah, nazir, bank syariah, dan koperasi. Forum tersebut dapat menjadi wadah dialog, monitoring, serta evaluasi pelaksanaan SKBG sehingga berbagai hambatan administratif dan regulatif dapat diminimalkan.
2. Peningkatan kapasitas sumber daya manusia perlu dilakukan melalui program pelatihan dan pendidikan berkelanjutan yang berfokus pada aspek hukum pertanahan, pengelolaan aset wakaf, serta manajemen UMKM. Pendekatan ini diharapkan mampu meningkatkan kualitas pelayanan dan efektivitas pengelolaan SKBG, khususnya di tingkat daerah (Liu et al., 2023).
3. Diperlukan pengembangan model pembiayaan yang inovatif dengan melibatkan bank syariah dan koperasi secara sinergis. Model pembiayaan tersebut harus dirancang agar mudah diakses oleh pelaku UMKM dengan persyaratan yang tidak memberatkan, serta disertai dengan pendampingan teknis dan manajerial guna meningkatkan keberhasilan usaha (Bartlett et al., 2022).
4. Perlu disusun regulasi yang lebih jelas dan komprehensif mengenai pemanfaatan tanah wakaf untuk kegiatan usaha UMKM. Regulasi tersebut harus mengatur mekanisme pengawasan dan pertanggungjawaban nazir agar pengelolaan tanah wakaf tetap sesuai dengan prinsip syariah serta mampu memberikan manfaat sosial dan ekonomi secara optimal (Chen et al., 2021).
5. Pemanfaatan teknologi informasi dalam proses administrasi dan pengawasan SKBG perlu terus dikembangkan. Digitalisasi sistem pertanahan dan pengelolaan aset wakaf dapat meningkatkan transparansi, efisiensi, dan akuntabilitas, sekaligus mempermudah pelaku UMKM dalam mengakses informasi serta layanan yang berkaitan dengan SKBG.

KESIMPULAN

Rekonstruksi hukum hak kebendaan atas tempat usaha pada pasar tradisional milik pemerintah, khususnya melalui pengembangan Surat Keterangan Hak Guna Bangunan (SKBG) Tempat Usaha UMKM, merupakan inovasi yang sangat strategis dalam memperkuat posisi hukum dan ekonomi pelaku UMKM. Kajian ini menegaskan bahwa SIPTU/SHPTU yang selama ini diterapkan di pasar tradisional, seperti Pasar Tanah Abang, belum memberikan hak kebendaan secara penuh sehingga menghambat efektivitasnya sebagai jaminan kredit dan mengurangi kepastian hukum bagi pelaku usaha.

Dengan mengadopsi asas pemisahan horizontal yang mengakui bangunan, kios, atau los sebagai benda mandiri di atas tanah negara, tanah daerah, maupun tanah wakaf, serta mengintegrasikan mekanisme pendaftaran yang transparan dan perlindungan fidusia, SKBG Tempat Usaha UMKM membuka peluang yang lebih luas bagi peningkatan akses pembiayaan dan penguatan perlindungan hukum. Hal ini sejalan dengan ketentuan Undang-Undang Rumah Susun (UURS), khususnya Pasal 8, 9, 10, 46, 48, dan 49, yang mengatur pemanfaatan tanah milik negara, daerah, dan

wakaf untuk kepentingan hunian maupun usaha, serta Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021 Pasal 60 yang memberikan landasan hukum bagi pengelolaan tanah dan bangunan tersebut.

Pendekatan ini tidak hanya memberikan publisitas yang kuat dan kepastian hak kebendaan yang lebih jelas, tetapi juga mengakomodasi prinsip *droit de suite* dan *droit de preference* yang memberikan perlindungan kepada pelaku UMKM dari risiko kehilangan hak atas tempat usaha mereka. Selain itu, perbandingan dengan praktik di Pakistan dan Turki menunjukkan bahwa pengakuan hak kebendaan yang kuat serta sistem pendaftaran yang efektif merupakan faktor penting dalam mendukung keberlanjutan dan pengembangan UMKM, terutama dalam konteks pasar tradisional yang memiliki nilai ekonomi tinggi dan kompleksitas kepemilikan tanah.

Oleh karena itu, penguatan SKBG Tempat Usaha UMKM sebagai instrumen hak kebendaan yang mandiri merupakan solusi hukum yang inovatif dan berkeadilan. Pendekatan ini tidak hanya mampu memperkuat perlindungan hukum dan akses pembiayaan bagi UMKM, tetapi juga mendukung tujuan pembangunan ekonomi yang inklusif, berkelanjutan, dan berorientasi pada pemberdayaan masyarakat di Indonesia.

PENGHARGAAN

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan dan kontribusi dalam penyusunan artikel ini, khususnya kepada Prof. Dr. Martin Roestamy sebagai pembimbing dan rekan sejawat yang telah memberikan masukan konstruktif. Apresiasi juga disampaikan kepada Universitas Djuanda yang telah menyediakan data dan literatur yang relevan. Semoga hasil kajian ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan hukum kebendaan dan pemberdayaan UMKM di Indonesia.

PERNYATAAN KONTRIBUSI PARA PENULIS

Ilman Khairi bertanggung jawab atas konsepsi dan desain penelitian, termasuk perumusan kerangka teoretis dan metodologis yang menjadi fondasi utama kajian ini. Kontribusinya meliputi pengembangan instrumen analisis serta supervisi terhadap keseluruhan alur penelitian guna memastikan konsistensi antara tujuan dan pelaksanaan di lapangan.

Nova Monaya menyusun pengumpulan dan analisis data, mencakup proses verifikasi matriks, sintesis temuan normatif, serta kajian komparatif terhadap model Pakistan dan Turki. Seluruh interpretasi dan penyusunan simpulan substantif dalam artikel ini merupakan hasil kerja analitis yang dilakukan secara cermat.

Sudiman Sihotang melakukan finalisasi berupa penulisan naskah artikel, termasuk revisi, serta penyempurnaan akhir berdasarkan masukan internal tim. Selain itu membuat pernyataan bahwa artikel ini merupakan karya asli tim penulis, belum pernah dipublikasikan sebelumnya dalam bentuk apapun, dan seluruh proses penyempurnaan dilakukan secara kolektif tanpa keterlibatan pihak lain yang tidak disebutkan.

REFERENCES

- Ahmed, A., Bhatti, S. H., Gölgeci, I., & Arslan, A. (2022). Digital platform capability and organizational agility of emerging market manufacturing SMEs: The mediating role of intellectual capital and the moderating role of environmental dynamism. *Technological Forecasting and Social Change*, *177*, 121513. <https://doi.org/10.1016/j.techfore.2022.121513>
- Akbar, A., Desi Kumalasari, Rizal Alamsyah Hadi Saputra, Yekti Mahardika, & Uktamjon Zarifjon Ugli Tukhtaev. (2025). Proliferation of Policies on Notarial Supervisory Institutions Based on Justice. *Journal of Human Rights, Culture and Legal System*, *5*(3), 833–864. <https://doi.org/10.53955/jhcls.v5i3.789>
- Akbar, T., & Siti-Nabiha, A. K. (2022). Objectives and measures of performance of Islamic microfinance banks in Indonesia: The stakeholders' perspectives. *ISRA International Journal of Islamic Finance*, *14*(2), 124–140. <https://doi.org/10.1108/IJIF-11-2020-0231>
- AlNuaimi, B. K., Kumar Singh, S., Ren, S., Budhwar, P., & Vorobyev, D. (2022). Mastering digital transformation: The nexus between leadership, agility, and digital strategy. *Journal of Business Research*, *145*, 636–648. <https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2022.03.038>
- Aman, J., Abbas, J., Shi, G., Ain, N. U., & Gu, L. (2022). Community Wellbeing Under China-Pakistan Economic Corridor: Role of Social, Economic, Cultural, and Educational Factors in Improving Residents' Quality of Life. *Frontiers in Psychology*, *12*, 816592. <https://doi.org/10.3389/fpsyg.2021.816592>
- Bartlett, R., Morse, A., Stanton, R., & Wallace, N. (2022). Consumer-lending discrimination in the FinTech Era. *Journal of Financial Economics*, *143*(1), 30–56. <https://doi.org/10.1016/j.jfineco.2021.05.047>
- Bhanye, J. (2024). Beyond informality: 'Nimble peri-urban land transactions' - how migrants on the margins trade, access and hold land for settlement. *Discover Global Society*, *2*(1), 6. <https://doi.org/10.1007/s44282-024-00032-0>
- Bonina, C., Koskinen, K., Eaton, B., & Gawer, A. (2021). Digital platforms for development: Foundations and research agenda. *Information Systems Journal*, *31*(6), 869–902. <https://doi.org/10.1111/isj.12326>
- Chen, R., El Ghouli, S., Guedhami, O., Kwok, C. C. Y., & Nash, R. (2021). International evidence on state ownership and trade credit: Opportunities and motivations. *Journal of International Business Studies*, *52*(6), 1121–1158. <https://doi.org/10.1057/s41267-021-00406-5>
- Hassan, M. K., Alshater, M. M., Hasan, R., & Bhuiyan, A. B. (2021). Islamic microfinance: A bibliometric review. *Global Finance Journal*, *49*, 100651. <https://doi.org/10.1016/j.gfj.2021.100651>
- Khairi, I. (2023). Perlindungan Hukum bagi Rakyat Pengguna Tempat Usaha di Pasar Tradisional dalam Rangka Mendapatkan Sumber Dana. *JURNAL ILMIAH LIVING LAW*, *15*(1), 45–54. <https://doi.org/10.30997/jill.v15i1.7932>
- Khairi, I., & Roestamy, M. (2018). Development of Design Principles Droit De Preference against Owners Business Premises in Tanah Abang Jakarta. *DE'RECHTSSTAAT*, *3*(2), 119–134. <https://doi.org/10.30997/jhd.v3i2.960>
- Kusumaningtyas, R. O., Subekti, R., Jaelani, A. K., Orsantinutsakul, A., & Mishra, U. K. (2022). Reduction of Digitalization Policy in Indonesian MSMEs and Implications for Sharia Economic Development. *JURIS (Jurnal Ilmiah Syariah)*, *21*(2), 157. <https://doi.org/10.31958/juris.v21i2.6855>
- Leendertse, J., Schrijvers, M., & Stam, E. (2022). Measure Twice, Cut Once: Entrepreneurial Ecosystem Metrics. *Research Policy*, *51*(9), 104336. <https://doi.org/10.1016/j.respol.2021.104336>
- Liu, M., Li, C., Wang, S., & Li, Q. (2023). Digital transformation, risk-taking, and innovation: Evidence from data on listed enterprises in China. *Journal of Innovation & Knowledge*, *8*(1), 100332. <https://doi.org/10.1016/j.jik.2023.100332>
- Maesarach, R. M., Mulato, T., & Rodoni, A. (2022). Sukuk Linked Wakaf For MSME Development. *BASKARA: Journal of Business and Entrepreneurship*, *5*(1), 95–107. <https://doi.org/10.54268/baskara.5.1.95-107>
- Omrani, N., Rejeb, N., Maalaoui, A., Dabić, M., & Kraus, S. (2024). Drivers of Digital Transformation in SMEs. *IEEE Transactions on Engineering Management*, *71*, 5030–5043. <https://doi.org/10.1109/TEM.2022.3215727>

- Rockström, J., Gupta, J., Qin, D., Lade, S. J., Abrams, J. F., Andersen, L. S., Armstrong McKay, D. I., Bai, X., Bala, G., Bunn, S. E., Ciobanu, D., DeClerck, F., Ebi, K., Gifford, L., Gordon, C., Hasan, S., Kanie, N., Lenton, T. M., Loriani, S., ... Zhang, X. (2023). Safe and just Earth system boundaries. *Nature*, *619*(7968), 102–111. <https://doi.org/10.1038/s41586-023-06083-8>
- Roestamy, M. (2022). Indonesian Property Law in Global Competition. *Law and Humanities Quarterly Reviews*, *5*(2). <https://doi.org/10.31014/aior.1996.01.02.14>
- Rusli, R. K., Hafidhuddin, D., Bahrudin, E., & Tamam, A. M. (2023). Existing Curriculum Management in Enhancing Nazhir's Professionalism; Analysis Network Process. *Al-Tanzim: Jurnal Manajemen Pendidikan Islam*, *7*(2), 678–692. <https://doi.org/10.33650/al-tanzim.v7i2.4695>
- Rusli, R. K., Hafidhuddin, D., Bahrudin, E., Tamam, A. M., & Ibnu, A. R. (2023). Bibliometric Analysis of Waqf Education on Google Scholar from 2019 to 2022 using VOSviewer. *IQTISHODUNA: Jurnal Ekonomi Islam*, *12*(2), 393–402. <https://doi.org/10.54471/iqtishoduna.v12i2.2228>
- Soemitra, A., Kusmilawaty, & Rahma, T. I. F. (2022). The Role of Micro Waqf Bank in Women's Micro-Business Empowerment through Islamic Social Finance: Mixed-Method Evidence from Mawaridussalam Indonesia. *Economies*, *10*(7), 157. <https://doi.org/10.3390/economies10070157>
- Sulistiyo, T. D., Gantina, D., Haryono, J., Rachmatullah, A., & Aditya, M. K. (2025). Keberadaan Pasar Tradisional di Jakarta Sebagai Destinasi Wisata. *Jurnal Ilmiah Pariwisata*, *30*(1), 66. <https://doi.org/10.30647/jip.v30i1.1879>
- Tanjung, H., & Windiarto, A. (2021). Role of Cash Waqf Linked Sukuk In Economic Development and International Trade. *Signifikan: Jurnal Ilmu Ekonomi*, *10*(2), 275–290. <https://doi.org/10.15408/sjie.v10i2.20493>