

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DILELANG DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN

Oleh

Yuliana¹, Amelia Nur Widyanti², Yuliana Setiadi³

^{1,2,3}Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya Jakarta

E-mail: ¹zahra.yulia@gmail.com, ²amelianurwidyanti@jayabaya.ac.id,

³yuliana.adv25@gmail.com

Article History:

Received: 22-05-2025

Revised: 26-05-2025

Accepted: 25-06-2025

Keywords:

Legal Protection,

Lessees, Foreclosure

Abstract : Problems that often arise related to objects that are used as collateral for mortgage rights are being burdened with other rights, which means that there is a third party who owns or controls the rights to the object that is used as collateral, and based on this, the third party also has the right to submit or a settlement or legal action against him. The problems studied in this thesis are. **First**, how is the legal strength of a lease agreement over an object encumbered with a mortgage assessed under the Mortgage Law? **Second**, how is legal protection afforded to the lessee of mortgage property subject to auction as a result of the enforcement of a mortgage right under the provision of the Indonesian Mortgage Law? The theories used in analyzing these problems are the theory of agreement and the theory of legal protection. The method used in this study with the type of normative legal research, namely library legal research or secondary data with primary, secondary and tertiary legal materials sources. The research approach used is the legislative approach, conceptual approach, analytical approach, and case approach and the legal material collection technique is carried out by identifying and inventorying positive legal rules, book literature, journals and other legal sources. For the legal material analysis technique, it is carried out with grammatical and systematic legal interpretation while the legal construction method is with analogy and legal refinement. Base on the results of this research, it can be concluded that the legal strength of a lease agreement over an object of mortgage is relatively weak, as the mortgage holder holds a preferred right in accordance with the provisions of the Indonesian Mortgage Law, unless the lease agreement has been formally registered with the land office. Legal protection for lessees of mortgaged property subject to foreclosure is not expressly accommodated by the Mortgage Law. However, lessees may seek legal remedies against the lessor through a civil lawsuit, in which the creditor may also be included as a co-defendant.

PENDAHULUAN

Salah satu kegiatan yang menimbulkan adanya suatu hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat adalah kegiatan perbankan yakni suatu kegiatan pinjam-meminjam uang atau dengan kata lain adalah kegiatan pemberian kredit yang merupakan usaha pokok bank konvensional, dan secara fungsi bank ini adalah memberikan perhimpunan serta penyaluran dana kepada masyarakat dalam hal masyarakat tersebut memerlukan dana.¹ Ada beberapa hal yang harus dilengkapi dalam proses pemberian kredit yakni meliputi jangka waktu, jumlah maksimal, suku bunga, penarikan dana, tujuan penggunaan, jadwal pelunasan, serta jaminan yang dijadikan sebagai agunan.² Dalam pemberian kredit tentunya pihak kreditur menuntut pihak debitur untuk memberikan suatu jaminan atas perjanjian pinjam meminjam tersebut,³ yang tentunya jaminan tersebut harus sesuai dengan apa yang disepakati serta dipergunakan secara baik dan berhati-hati.⁴

Pemberian jaminan tersebut bertujuan untuk menjamin pelunasan hutang atas piutang debitur melalui kreditur tersebut.⁵ Dan jika debitur dinyatakan telah lalai dan/atau pailit maka dengan jaminan itu kreditur memiliki bentuk perlindungan dimana kreditur dapat melakukan penjualan atas barang yang dijadikan sebagai jaminan tersebut dengan lelang eksekusi.⁶

Jaminan kredit dengan hak jaminan tersebut tentunya mengacu pada ketentuan Pasal 1 angka (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (Selanjutnya disebut UUHT),⁷ dan juga ketentuan yang terdapat di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria. Dan tanah dan bangunan adalah hal yang dianggap paling aman serta efektif untuk digunakan, karenanya Hutang yang dijamin juga harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi objek hak tanggungan.⁸ Debitur melakukan cidera janji, pihak kreditur selaku pemegang hak jaminan tersebut berhak untuk melakukan penjualan atas objek jaminan tersebut melalui lelang maupun melalui kekuasaan yang dimilikinya.⁹

Meskipun kreditur memiliki hak serta kedudukan yang diutamakan dalam pelaksanaan penjualan objek yang dijadikan sebagai jaminan tersebut, namun belum tentu mulus dari masalah lain dalam pelaksanaan eksekusi atas penjualan objek jaminan tersebut.¹⁰ Salah satu permasalahan yang akan muncul berkaitan dengan kedudukan atas objek yang dijadikan jaminan tersebut adalah dibebankan hak lainnya dan/atau objek tersebut berada dalam penguasaan orang lain,¹¹ yang artinya ada pihak ketiga yang memiliki atau menguasai hak atas objek yang dijadikan sebagai jaminan tersebut, dan berdasarkan pada hal ini pihak

¹ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 73.

² *Ibid*, hlm. 73

³ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Kerperdataan*, Sinar Grafika, Banjarmasin, 2008, hlm. X.

⁴ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008 hlm. 5.

⁵ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hlm. 196

⁶ Rachmadi Usman, *Op.cit*, hlm. X.

⁷ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 1 angka (1).

⁸ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, hlm. 23.

⁹ Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, *Op.cit*, Pasal 6.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 71.

¹¹ Rachmadi Usman, *Op.cit*, hlm. 71.

ketiga juga memiliki hak atas pengajuan atau suatu penyelesaian atau upaya hukum terhadap dirinya. Salah satu yang menjadi contoh terhadap permasalahan penguasaan oleh pihak ketiga ini adalah objek jaminan tersebut telah melekat suatu hak sewa di atasnya terhadap orang lain, yang akan memunculkan permasalahan ketika objek hak tanggungan tersebut akan di eksekusi, sebagaimana terdapat beberapa contoh kasus sebagai berikut:

1. Putusan Perkara Perdata Nomor 2522 K/Pdt/2020
2. Putusan Perkara Pedata Nomor 804 K/Pdt/2019
3. Putusan Perkara Nomor 402/Pdt/2023/PT MDN

LANDASAN TEORI

a. Teori Perjanjian

Menurut Prof. Subekti perjanjian ialah suatu peristiwa, dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana kedua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, yang merupakan awal dari suatu hubungan diantara kedua belah pihak tersebut yang dinamakan dengan perikatan. Bentuk perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang bermakna dan memiliki nilai janji-janji atau kesanggupan daripada para pihaknya secara tertulis.¹²

Perjanjian merupakan sumber awal yang terpenting daripada munculnya sebuah perikatan, namun ada pula yang menyatakan bahwa penimbul daripada sebuah perikatan adalah undang-undang. Sehingga adanya perikatan yang timbul karena diawali adanya sebuah perjanjian, dan adanya perikatan yang timbul karena undang-undang. Sedang perikatan yang muncul karena perjanjian, memang pada dasarnya dikehendaki oleh para pihaknya dalam membuat perjanjian tersebut, dan perikatan tersebut putus atau berakhir apabila telah terpenuhi.¹³

b. Teori Perlindungan Hukum

Teori Perlindungan Hukum menurut Satjipto Raharjo, yang terinspirasi dari tujuan hukum yang dikemukakan oleh fitzgerald yaitu untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat dengan cara mengatur perlindungan dan pembatasan terhadap berbagai kepentingan tersebut, dan dari konsep tersebut Raharjo mengartikan bahwa perlindungan hukum adalah upaya memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁴

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan analitis, dan pendekatan kasus dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara

¹² Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 40.

¹³ Salim HS dan Erlias Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 240-241.

¹⁴ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 53

mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum gramatikal dan sistematis sedangkan metode konstruksi hukum dengan analogi dan penghalusan hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisa Kekuatan Perjanjian Sewa Atas Objek Hak Tanggungan Yang Disewakan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan.

Perjanjian kredit dalam sistem hukum perbankan Indonesia merupakan bentuk perikatan antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur yang dibangun atas dasar kepercayaan, itikad baik, dan kemampuan debitur dalam memenuhi kewajiban membayar. Kredit ini, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), mengandung unsur utama berupa pemberian sejumlah uang yang wajib dilunasi disertai bunga dalam jangka waktu tertentu.

Dalam hubungan hukum tersebut, guna menjamin pelunasan utang, bank lazimnya meminta debitur untuk menyerahkan jaminan berupa benda tidak bergerak, seperti tanah dan bangunan, yang dibebani dengan hak tanggungan. Ketentuan ini merujuk pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), yang menegaskan bahwa hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan (preferen) kepada kreditur pemegangnya.

Namun demikian, problematika hukum muncul ketika objek yang dibebani hak tanggungan disewakan kepada pihak ketiga oleh debitur. Dalam praktiknya, banyak debitur menyewakan objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis dari kreditur, padahal Pasal 11 ayat (2) huruf a UUHT secara eksplisit memberi kewenangan kepada kreditur untuk melarang penyewaan objek tersebut.

Perjanjian sewa menyewa sendiri merupakan perikatan sah menurut Pasal 1548 KUH Perdata. Meskipun sah antara penyewa dan pemberi sewa, kedudukan hukum penyewa menjadi lemah apabila objek sewa tersebut dibebani hak tanggungan dan terjadi eksekusi oleh kreditur akibat wanprestasi debitur. Hubungan hukum antara penyewa dan yang menyewakan bersifat pribadi dan tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Secara teori, perjanjian sewa menyewa yang tidak melibatkan kreditur sebagai pihak atau tidak mendapat persetujuan dari kreditur tidak mengikat kreditur. Maka, ketika kreditur mengeksekusi objek hak tanggungan melalui parate eksekusi atau fiat eksekusi, penyewa tidak memiliki dasar hukum untuk menolak pengosongan objek yang disewanya.

Ketentuan dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya hanya berlaku bagi para pihak, bukan terhadap pihak ketiga seperti kreditur. Penyewa dalam konteks ini hanya berhak menuntut ganti rugi kepada pemberi sewa yang melakukan wanprestasi, namun tidak bisa menghalangi pelaksanaan hak kreditur atas objek sewa.

Kedudukan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan hanya diakui apabila pengikatan hak tanggungan tersebut telah dicatatkan di Kantor Pertanahan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT. Jika sertifikat belum terbit dan debitur wanprestasi, kreditur hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren sesuai Pasal

1132 KUH Perdata.

Kekuatan hukum perjanjian sewa terhadap objek hak tanggungan akan berbeda apabila perjanjian sewa tersebut didaftarkan dalam sertifikat hak atas tanah sesuai dengan Pasal 127b Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 16 Tahun 2021. Dalam hal ini, keberadaan sewa akan tercatat secara publik dan memberikan perlindungan hukum lebih kuat terhadap penyewa, bahkan dalam hal terjadi eksekusi oleh kreditur.

Konsep spesialisitas dalam hak tanggungan menuntut adanya kejelasan identitas subjek, objek, dan utang yang dijamin. Jika tidak dipenuhi, maka akta hak tanggungan batal demi hukum. Ketentuan ini memperkuat argumentasi bahwa setiap klausul dalam APHT, termasuk larangan menyewakan, harus dibuat secara tertulis dan dicatatkan.

Larangan menyewakan dalam APHT bersifat fakultatif, artinya tidak wajib dicantumkan. Namun apabila dicantumkan dan didaftarkan, maka larangan tersebut mengikat pihak ketiga dan dapat menjadi dasar hukum bagi kreditur untuk mengeksekusi objek hak tanggungan tanpa harus mengindahkan keberadaan pihak penyewa.

Penyewa yang mengetahui bahwa objek yang disewanya merupakan objek hak tanggungan, namun tetap menyewa tanpa meminta persetujuan sewa terlebih dahulu kepada Pihak Kreditur, memiliki resiko lebih tinggi karena dalam hal ini, penyewa tidak mendapat perlindungan hukum apabila haknya dilanggar oleh pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

Prinsip kehati-hatian dalam perbankan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perbankan dan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 27/162/KEP/DIR Tahun 1995 menekankan perlunya penilaian terhadap karakter, kapasitas, modal, jaminan, dan kondisi ekonomi debitur sebelum pemberian kredit dilakukan.

Jika ternyata penyewa memperoleh objek sewa dari debitur yang melanggar janji dalam APHT, maka penyewa hanya dapat menggugat pemberi sewa secara perdata atas dasar wanprestasi. Gugatan ini dapat diajukan untuk meminta ganti rugi atas kerugian akibat pengosongan objek sewa sebelum berakhirnya masa perjanjian.

Dalam praktiknya, pelaksanaan eksekusi lelang terhadap objek hak tanggungan seringkali menimbulkan konflik kepentingan. Di satu sisi, kreditur berkepentingan atas pelunasan utang, sedangkan penyewa berkepentingan atas penggunaan objek sewa. Kepentingan hukum kreditur tetap lebih kuat karena berlandaskan hak kebendaan yang bersifat mutlak.

UUHT memberikan kekuatan hukum kepada kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan tanpa terikat oleh keberadaan penyewa, selama larangan menyewakan telah dicantumkan dan didaftarkan. Dalam konteks ini, hak kebendaan yang dimiliki kreditur lebih diutamakan daripada hak relatif milik penyewa.

Meskipun penyewa memiliki perjanjian yang sah menurut hukum perdata, hukum agraria dan hukum jaminan memberikan prioritas kepada kreditur yang telah mengikatkan hak tanggungan secara sah. Hal ini merupakan bentuk konkret dari prinsip preferensi dalam hukum jaminan.

Pada tataran praktis, bank sebagai kreditur wajib melakukan due diligence terhadap objek jaminan, termasuk memastikan tidak adanya penyewaan ilegal. Namun jika terjadi, bank dapat tetap mengeksekusi dan mengabaikan klaim penyewa yang tidak memiliki bukti persetujuan kreditur.

Eksekusi objek hak tanggungan dapat dilakukan melalui penjualan lelang atau penjualan di bawah tangan, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT. Namun demikian, eksekusi dapat terhambat jika terdapat penyewa yang menolak keluar dari objek, terutama jika bank tidak mengetahui sebelumnya bahwa objek telah disewakan.

Penyewa yang cermat dan beritikad baik seharusnya melakukan pengecekan status objek di Kantor Pertanahan dan meminta persetujuan sewa kepada Kreditor jika objek tersebut telah dijaminkan. Hal ini penting untuk mencegah risiko hukum di kemudian hari, terutama apabila objek sewa ternyata telah dibebani hak tanggungan dan terdapat klausul pembatasan penyewaan.

Secara normatif, perjanjian sewa atas objek hak tanggungan tetap sah dan berlaku antar para pihak, tetapi kekuatan hukum terhadap pihak ketiga sangat bergantung pada keterbukaan, pendaftaran, dan adanya persetujuan dari pemegang hak tanggungan. Ketidakhati-hatian dalam pengikatan sewa dapat menimbulkan akibat hukum serius bagi penyewa ketika terjadi eksekusi oleh kreditor.

Analisa Perlindungan Hukum Terkait Penyewa Obyek Hak Tanggungan Yang Dilelang Ditinjau dari Undang-Undang Hak Tanggungan.

Perlindungan hukum adalah bagian mendasar dari fungsi hukum dalam masyarakat untuk menjamin ketertiban, kepastian, dan keadilan. Sebagaimana ditegaskan oleh Sudikno Mertokusumo, hukum bertugas membagi tanggung jawab dan hak di antara anggota masyarakat serta menjadi alat untuk menciptakan tatanan sosial yang tertib dan adil. Dalam konteks penyewa atas objek hak tanggungan yang dilelang, prinsip perlindungan hukum menjadi sangat penting, khususnya terhadap posisi hukum penyewa yang tidak mengetahui adanya hak tanggungan atas objek yang disewanya.

Konsep perlindungan hukum mencakup perlindungan preventif dan represif, serta menghendaki unsur kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan sebagaimana digariskan dalam fungsi hukum menurut para pakar. Peter Mahmud Marzuki menjelaskan bahwa kepastian hukum tidak hanya bermakna kejelasan norma, tetapi juga konsistensi dalam penegakan hukum oleh lembaga peradilan, termasuk dalam penanganan perkara eksekusi atas hak tanggungan.

Secara normatif, bank sebagai kreditor dalam perjanjian kredit diberikan posisi preferen berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), khususnya Pasal 1 dan Pasal 6. Ini ditegaskan pula dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a UUHT yang menyebutkan bahwa pemberi hak tanggungan dilarang menyewakan objek jaminan tanpa persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan. Ketika larangan ini dilanggar, maka perjanjian sewa menyewa yang dibuat tanpa persetujuan kreditor dapat dianggap tidak sah secara hukum.

Dari perspektif teori perjanjian dalam KUH Perdata, khususnya Pasal 1320 dan Pasal 1339, perjanjian sewa menyewa tetap sah antar para pihak. Namun, hubungan hukum ini bersifat pribadi (relatif) dan tidak dapat mengikat pihak ketiga, seperti kreditor atau pembeli lelang. Oleh karena itu, saat objek hak tanggungan dieksekusi, hak penyewa tidak memiliki kekuatan menghalangi eksekusi, kecuali jika perjanjian tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan sesuai Pasal 127b Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021.

Masalah hukum menjadi kompleks ketika penyewa tidak mengetahui bahwa objek sewa ternyata sedang dijaminkan kepada pihak bank dan dilakukan eksekusi akibat wanprestasi debitur. Peneliti dalam naskah ini menegaskan bahwa penyewa yang tidak

diberi informasi jujur tentang status objek oleh pemberi sewa (debitur) berhak mengajukan gugatan perdata atas dasar wanprestasi atau penipuan.

Terkait dengan yurisprudensi, Mahkamah Agung dalam *Putusan Nomor 123 K/Pdt/2011* tanggal 18 Juli 2011 serta *Putusan Nomor 1403 K/Pdt/1995* tanggal 28 Agustus 1997 secara konsisten menyatakan bahwa penyewa tidak berhak mengajukan perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan. Perlawanan hanya dapat dilakukan oleh pemilik yang merasa hak miliknya dilanggar, sebagaimana diatur dalam Pasal 195 ayat (6) HIR atau Pasal 206 R.Bg.

Implikasi dari putusan-putusan tersebut memperkuat posisi kreditor dalam pelaksanaan eksekusi dan menjadikan penyewa sebagai pihak yang secara hukum lemah, meskipun ia telah menempati objek tersebut secara sah. Dalam praktik, penyewa hanya dapat menggugat pemberi sewa (debitur) sebagai pihak yang secara langsung melakukan hubungan hukum dengannya.

Namun demikian, ketentuan Pasal 1576 ayat (1) KUH Perdata memberi ruang perlindungan terhadap penyewa, yakni bahwa persewaan tidak otomatis putus akibat jual beli kecuali diperjanjikan. Peneliti menyarankan interpretasi progresif terhadap frasa "penjualan" agar mencakup pula eksekusi hak tanggungan, sebagai bentuk peralihan hak yang sah demi perlindungan pihak penyewa beritikad baik.

Perlindungan terhadap penyewa juga dapat ditopang secara administratif apabila perjanjian sewa dicatatkan dalam sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 90 ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021 dan Pasal 127b Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021. Pendaftaran ini memperkuat argumentasi penyewa dalam menuntut hak-haknya jika terjadi eksekusi.

Asas hukum perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata, seperti Pasal 1337 dan 1335, menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat dengan tujuan melanggar hukum atau bertentangan dengan ketertiban umum adalah batal demi hukum. Oleh karena itu, sewa yang dilakukan oleh debitur atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan kreditor bertentangan dengan UUHT dan dengan demikian tidak memiliki kekuatan hukum terhadap pihak ketiga.

Ahmadi Miru dan Sakka Pati dalam analisisnya menegaskan bahwa asas kehati-hatian dan iktikad baik adalah prinsip yang wajib dalam setiap tahap perjanjian, mulai dari pra-kontraktual hingga pelaksanaan. Ketika debitur tidak menginformasikan bahwa objek sewa sedang dibebani hak tanggungan, maka tindakan tersebut masuk kategori penipuan, dan sewa menyewa itu kehilangan kekuatan hukumnya.

Dalam perspektif *lex specialis derogat lex generalis*, UUHT sebagai *lex specialis* harus diutamakan di atas KUH Perdata, sehingga penyewa tidak dapat berlindung di bawah KUH Perdata jika perjanjian sewa menyewa bertentangan dengan larangan eksplisit dalam UUHT. Dalam konteks ini, hak kebendaan (hak tanggungan) mengalahkan hak perorangan (sewa).

Namun dari sudut keadilan, penyewa beritikad baik tetap perlu diberi ruang perlindungan hukum, minimal melalui mekanisme gugatan ganti rugi kepada pemberi sewa. Dalam pandangan peneliti, penyewa berhak atas perlindungan terhadap "kenikmatan" yang telah diperjanjikan, meski bukan atas kepemilikan objeknya. Ini sesuai dengan definisi sewa dalam Pasal 1548 KUH Perdata.

Bahwa perlindungan hukum terhadap penyewa objek hak tanggungan yang dilelang tidak secara eksplisit diatur dalam UUHT, namun masih bisa diupayakan secara perdata

terhadap pemberi sewa. Undang-undang tidak membuka ruang perlawanan bagi penyewa terhadap kreditor, kecuali jika tercipta hubungan hukum melalui pendaftaran sewa atau penyewa turut menandatangani klausul dalam APHT.

Oleh karena itu, dalam konteks penyewa beritikad baik yang tidak mengetahui status jaminan objek, perlu pembaruan hukum untuk memperjelas mekanisme perlindungan hukum, mengingat saat ini undang-undang hanya mengakomodasi hak kreditor tanpa mempertimbangkan posisi penyewa yang dirugikan oleh wanprestasi debitur.

Rekomendasi yang disampaikan peneliti adalah perlunya revisi atau peraturan pelaksana yang memberikan perlindungan lebih terhadap penyewa beritikad baik, termasuk dengan memperluas ruang lingkup Pasal 1576 KUH Perdata agar mencakup eksekusi sebagai bentuk peralihan hak yang sah, bukan hanya jual beli.

Sehingga penguatan posisi hukum penyewa dapat dilakukan melalui: pencatatan sewa di sertifikat tanah, penyertaan klausul perlindungan dalam APHT, serta pembentukan norma baru yang mengakui hak penyewa terhadap objek yang sedang dijamin. Hal ini akan menciptakan keseimbangan antara kepentingan kreditor dan perlindungan pihak ketiga.

Pengakuan/Acknowledgements

Terima kasih yang tiada terbilang untuk dosen pembimbing, semua dosen pemangku mata kuliah dan para staf Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya serta semua pihak yang telah membantu penyusunan jurnal Kenotariatan ini.

KESIMPULAN

1. Kekuatan Perjanjian Sewa atas objek hak tanggungan yang disewakan tetap memiliki kekuatan hukum, sah dan mengikat para pihak didalamnya, dan dengan adanya Hak Tanggungan pada objek sewa tersebut tidak serta merta membatalkan atau meniadakan Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, namun perjanjian tersebut tidak dapat mengikat pihak ketiga dalam hal ini pemegang hak tanggungan atau pembeli lelang.
2. Perlindungan Hukum bagi penyewa atas objek sewa yang dijadikan jaminan hak tanggungan tidak diakomodir oleh Undang-undang Hak Tanggungan dan memiliki perlindungan hukum yang lemah karena hak tanggungan memiliki hak yang diutamakan berdasarkan ketentuan Undang-undang tersebut, kecuali Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dilakukan pendaftaran/dicatatkan dalam sertipikat pada Kantor Pertanahan setempat dan pendaftaran tersebut memperkuat kedudukan hukum Penyewa untuk dapat menerapkan argumen hukum yang lebih kuat untuk memperoleh hak-hak nya. Namun penyewa juga dapat menempuh upaya hukum terhadap pihak pemberi sewa melalui gugatan perdata dan kreditor sebagai turut tergugat.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Aad Rusyad Nurdin, "Aspek Hukum Perkreditan dan Jaminan Kredit (Suatu Tinjauan Singkat)", Makalah, disampaikan pada Pelatihan Hukum Perbankan LPLIH-FHUI, Jakarta, 20 Juli 2006.
- [2] Agus Yudha Hernoko, Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008.
- [3] Ahmadi Miru dan Sakka Pati, Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai

- 1456 KUH Perdata, Rajawali Press, Jakarta, 2009.
- [4] Ahmadi Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010.
- [5] Az. Nasution, Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar, Jakarta, Diadit Media, 2002.
- [6] Budi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Djambatan, Jakarta, 2003.
- [7] Gatot Supramono, Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis, Rineka Cipta, Jakarta, 2009.
- [8] H.R. Daeng Naja, Hukum Kredit Dan Bank Garansi the Bankers Hand Book, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.
- [9] <https://fahum.umsu.ac.id/info/perindungan-hukum-indonesia-pengertian-aspek-unsur-dan-contoh/> (diakses 30 Januari 2024 pukul 10:50).
- [10] <https://peradi-tasikmalaya.or.id/perbedaan-kaidah-hukum-dan-kaidah-sosial-menurut-bronislav-kasper-malinowski/> (diakses pada tanggal 22/02/2025, Pukul 13.00)
- [11] Ishaq, Dasar-Dasar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- [12] M. Bahsan, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- [13] M. Bahsan, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- [14] Muhammad Djafar Saidi, Pembaruan Hukum Pajak, Rajawali Pers, Depok, 2018.
- [15] Rachmadi Usman, Hukum Jaminan Kerperdataan, Sinar Grafika, Banjarmasin, 2008.
- [16] Ramlan Ginting, "Pengaturan Pemberian Kredit Bank Umum", Makalah, Disampaikan dalam Diskusi Hukum Aspek Hukum Perbankan, Perdata dan Pidana Terhadap Pemberian Fasilitas Kredit Dalam Praktek Perbankan Di Indonesia, Jakarta, 2007.
- [17] Salim H.S, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017.
- [18] Salim HS dan Erlias Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.
- [19] Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2000.
- [20] Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- [21] Sentosa Sembiring, Hukum Perbankan, CV. Mandar Maju, Bandung, 2008.
- [22] Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, Liberty, Yogyakarta, 2001.
- [23] Subekti, Aneka Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- [24] Subekti, Aneka Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- [25] Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum: Suatu Pengantar Edisi Revisi, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2010.
- [26] Widi Wicaksono, Markus Suryoutomo, "Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Akibat Pemberi Sewa Dinyatakan Pailit", Jurnal Akta Notaris, Vol. 2 No. 2, (2023).

Perundang-undangan

- [27] Undang-Undang Dasar 1945.

-
- [28] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - [29] Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
 - [30] Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
 - [31] Undang-Undang No. 4 tahun 2023 tentang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan (P2SK);
 - [32] Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
 - [33] Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - [34] Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang