



PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK SEWA DALAM KEPEMILIKAN ATAS OBJEK SEWA TANAH YANG BERADA DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MENURUT HUKUM POSITIF DI INDONESIA

Dewa Gede Swamitra Mahottama

Universitas Pendidikan Ganesha

E-mail : swamitra@student.undiksha.ac.id

Info Artikel

Abstract

Masuk: 1 Januari 2025

Diterima: 1 Februari 2025

Terbit: 1 Maret 2025

Keywords:

Legal Protection, Rent, Dependency Rights

This study aims to determine the legal protection of leasehold holders in the ownership of land rental objects that are in the execution of dependent rights based on the applicable laws in Indonesia. This type of research uses a descriptive normative research method using a statutory approach and a conceptual approach. The data and sources of legal materials used are primary, secondary and tertiary legal materials. Data collection techniques and legal materials are carried out through document studies of all legal sources relevant to the topic discussed. The results of the study show that the legal protection of the holder of the Rental Rights in the ownership of the leased object resulting from the execution of the Right of Dependency is in a vulnerable position in the event of execution by the creditor, because the Right of Dependency as a right of tangible security inherent in the right to land, gives the power to the holder of the right of dependency to execute the object of the guarantee in the event of default, even though the object has been leased to a third party as regulated in Article 6 of the UUHT. So that it can override the right to lease (*lex specialis derogat legi generalis*), where the provisions in the UUHT (special law) override the provisions in the Civil Code regarding leases. The tenant needs to make a legal, written, and legally notified or recorded lease agreement, so that the tenant obtains legal protection and the lease rights become defensible against the auction buyer, at least until the lease ends.

Kata kunci:

Perlindungan Hukum,
Sewa-Menyewa, Hak
Tanggung

Corresponding Author:

Dewa Gede Swamitra
Mahottama

e-mail:

[swamitra@student.undiksha.
ac.id](mailto:swamitra@student.undiksha.ac.id)

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum pemegang hak sewa dalam kepemilikan atas objek sewa tanah yang berada dalam eksekusi hak tanggungan berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia. Jenis penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif yang bersifat deskriptif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Adapun data dan sumber bahan hukum yang digunakan yakni bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Teknik pengumpulan data dan bahan hukum dilakukan melalui studi dokumen terhadap segala sumber hukum yang relevan dengan topik yang dibahas. Hasil penelitian menunjukkan perlindungan hukum pemegang Hak Sewa dalam kepemilikan atas objek sewa yang diakibatkan karena eksekusi Hak Tanggungan berada dalam posisi yang rentan apabila terjadi eksekusi oleh kreditur, karena Hak Tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan yang melekat pada hak atas tanah, memberikan kekuatan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi, meskipun objek tersebut telah disewakan kepada pihak ketiga sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT. Sehingga dapat mengesampingkan hak sewa (*lex specialis derogat legi generalis*), dimana ketentuan dalam UUHT (hukum khusus) mengesampingkan ketentuan dalam KUHPerdara tentang sewa-menyewa. Penyewa perlu membuat perjanjian sewa yang sah, tertulis, dan telah diberitahukan atau dicatatkan secara hukum, sehingga penyewa memperoleh perlindungan hukum dan hak sewa menjadi dapat dipertahankan terhadap pembeli lelang, setidaknya hingga masa sewa berakhir.

PENDAHULUAN

Perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk hubungan hukum yang sangat umum terjadi dalam kehidupan sehari-hari. Hubungan ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Indonesia yang memberikan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, yaitu pemilik dan penyewa. Pengertian sewa-menyewa berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata yaitu “sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya”. Dalam perjanjian sewa-menyewa terdapat timbal balik, dimana masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi. Dalam perjanjian sewa-menyewa juga terdapat beberapa bagian penting yang perlu dicantumkan, yaitu subjek, objek, akta, dan masa sewa.¹ Dalam sistem hukum di Indonesia, pengaturan mengenai sewa-menyewa tanah dan hak tanggungan merupakan dua indikator penting yang mempengaruhi hubungan hukum antara pihak-pihak yang terlibat. Tanah merupakan salah satu objek sewa yang banyak digunakan dalam perjanjian. Dalam hubungan sewa-menyewa tanah, pihak penyewa mendapatkan hak untuk menggunakan tanah milik pihak pemberi sewa dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan sewa.²

Sebagaimana tercantum Pasal 1320 KUHPerdata, suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi empat syarat berikut, yaitu adanya kesepakatan antar para pihak, kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum dan membuat perjanjian, adanya hal yang tertentu, serta adanya sebab atau klausa yang halal. Jika syarat awal dan selanjutnya tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan dapat dibatalkan. Dalam hal ini, salah satu pihak berhak mengajukan permohonan ke pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang telah disepakati. Namun, jika salah satu pihak tidak mempermasalahkan kondisi tersebut, perjanjian tetap dianggap sah. Jika syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, perjanjian tersebut batal demi hukum, yang berarti sejak awal perjanjian tersebut dianggap tidak ada. Kemudian, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdata, setelah syarat-syarat tersebut terpenuhi maka perjanjian lahir dan memiliki kekuatan mengikat sebagaimana undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Selain itu, para pihak dalam perjanjian tersebut juga harus tunduk pada kebiasaan, norma, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³

Selanjutnya, hak tanggungan adalah hak yang diberikan kepada kreditur untuk menjamin bahwa kreditur akan memenuhi kewajibannya terhadap debitur dengan jaminan benda tetap, seperti tanah. Berdasarkan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

¹ Rio Ch. Rondonuwu. (2018). Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPerdata. *Lex Crimen*, 7(6), 5-12.

² Claudia Soleman. (2018). Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 6(5), 12-17.

³ Emma Nurlaela Sari. (2019). Telaah Terhadap Pemenuhan Syarat Subjektif Sahnya Suatu Perjanjian di Dalam Transaksi Elektronik Yang Dilakukan Anak di Bawah Umur. *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, 1(1), 118-134.

Agraria (UUPA), benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁴

Menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT, subjek Hak Tanggungan atau biasanya disebut sebagai pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Selain itu, menurut Pasal 9 UUHT menyatakan bahwa: "Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang." Sehingga dapat diketahui bahwa subjek Hak Tanggungan merupakan pemberi dan pemegang hak tanggungan yang merupakan para pihak yang mempunyai kepentingan berkaitan dengan perjanjian utang piutang yang dijamin pelunasannya. Sementara itu, objek Hak Tanggungan sebagaimana menurut Pasal 4 ayat (1) UUHT merupakan hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara. Menurut ketentuan yang berlaku, hak-hak tersebut wajib didaftarkan dan dapat dipindah-tangankan sesuai dengan sifatnya. Selain itu, hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT yakni Hak Pakai atas tanah negara juga wajib didaftarkan dan dapat dipindah-tangankan menurut sifatnya sesuai ketentuan yang berlaku.⁵

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) UUHT, melunasi sebagian dari hutang yang dijamin Hak Tanggungan, tidak berarti objek Hak Tanggungan terbebas dari beban Hak Tanggungan; sebaliknya, Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi (penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT).⁶ Hak tanggungan sebagai jaminan khusus, membuat kreditor mempunyai keistimewaan dalam pelunasan utangnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1132 KUHPerdara. Selain itu hak tanggungan juga mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek itu berada sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, artinya meskipun objek hak tanggungan tersebut telah disewakan, maka penerima hak tanggungan tetap mempunyai hak atas objek tersebut sepanjang pelunasan utang belum selesai, karena itu sering terjadi eksekusi/sita objek hak tanggungan yang dalam keadaan sedang disewakan kepada pihak lain sehingga dinilai dapat merugikan penyewa.⁷

Kemudian, peralihan kepemilikan tanah akibat eksekusi hak tanggungan dapat menimbulkan berbagai isu hukum, khususnya ketika tanah tersebut sebelumnya telah disewakan oleh pihak ketiga. Situasi ini sering kali menimbulkan konflik kepentingan antara pemegang hak sewa dan pihak yang membeli tanah hasil eksekusi hak tanggungan. Secara umum, pemegang hak sewa sering kali berhadapan dengan ketidakpastian hukum mengenai posisi mereka setelah eksekusi hak tanggungan, terutama terkait dengan hak-hak yang mereka miliki atas tanah yang telah disewa. Karena hubungan hukum yang tercantum dalam perjanjian tersebut,

⁴ Nina Paputungan. (2016). Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit. *Lex Privatum*, 4(2), 13-25.

⁵ Juli Asril. (2020). Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah. *Jurnal Ilmiah Manajemen Ekonomi dan Akuntansi*, 4(2), 492-510.

⁶ Desi Syamsiah, & Reky Nurviana. (2022). Perspektif Hukum Eksekusi Atas Objek Dibebani Hak Tanggungan. *Jurnal Pendidikan Dasar dan Sosial Humaniora*, 1(3), 563-568.

⁷ Maria Stephannie Halim. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 1(1), 96-109.

sesuai dengan Pasal 1548 KUHPerdara, hanya mengikat kedua belah pihak, yaitu penyewa dan pihak yang menyewakan sehingga hanya mengikat secara pribadi. Namun, jika objek sewa yang dibebani hak tanggungan dieksekusi oleh kreditur yang dimana hak tanggungan bersifat kebendaan, yakni mengikuti objek tersebut di manapun objek itu, maka dalam situasi ini, muncul pertanyaan tentang perlindungan hukum yang bisa diperoleh oleh penyewa dari kepemilikan objek sewa atas tanah yang dalam masa peralihan akibat eksekusi hak tanggungan oleh kreditur. Dalam hal ini terjadi konflik norma antara KUHPerdara dengan UUHT. Berdasarkan hal tersebut, penulis ingin mengkaji lebih jauh terkait perlindungan hukum pemegang hak sewa dalam kepemilikan atas objek sewa tanah yang berada dalam eksekusi hak tanggungan berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif yaitu analisis terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, perbandingan hukum serta sejarah hukum dengan penekanan khusus pada kajian terhadap norma dan teori hukum yang relevan dengan topik yang sedang diteliti.⁸ Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) dan Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*). Sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer yaitu bahan pustaka yang mencakup peraturan perundang-undangan meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), dan bahan hukum yang hingga kini masih berlaku. Sedangkan bahan hukum sekunder berupa publikasi artikel dalam jurnal dan bahan hukum tersier berupa kamus bahasa hukum dan ensiklopedia hukum. Kemudian dilakukan pengolahan data yang telah diperoleh dan diuraikan secara deskriptif untuk memperoleh gambaran yang dapat dipahami secara jelas dan terarah untuk menjawab permasalahan yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Pemegang Hak Tanggungan atas Objek Sewa Tanah

Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara, perjanjian sewa-menyewa pada hakikatnya memberikan hak kepada penyewa untuk menggunakan suatu benda dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan berupa pembayaran sewa.⁹ Dalam konteks objek tanah, hubungan hukum ini memberikan penyewa hak untuk menguasai dan menggunakan tanah tersebut, meskipun hak milik tetap berada di tangan pemilik tanah. Namun demikian, tidak jarang terjadi bahwa setelah suatu objek tanah disewakan kepada pihak ketiga, pemilik tanah kemudian membebaskan Hak Tanggungan atas tanah tersebut guna menjamin pelunasan utang kepada kreditur. Perjanjian sewa-menyewa hanya menimbulkan hak-hak relatif antara para pihak. Hak penyewa bukanlah hak yang bersifat absolut terhadap benda (hak kebendaan), melainkan hak personal (hak obligatoir) yang hanya dapat dituntut terhadap pihak lawan perjanjian.¹⁰

⁸ Muhammad Hendri Yanova, Parman Komarudin, & Hendra Hadi. (2023). Metode Penelitian Hukum: Analisis Problematika Hukum Dengan Metode Penelitian Normatif Dan Empiris. *Badamai Law Journal Magister Hukum Universitas Lambung Mangkurat*, 8(2), 394-408.

⁹ Subekti. (2002). *Hukum Perjanjian Cetakan Ke-4*. Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti.

¹⁰ Subekti. (2002). *Hukum Perjanjian Cetakan Ke-4*. Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti.

Dengan demikian, hak penyewa terhadap objek tanah bukanlah hak kepemilikan atau hak kebendaan lain, melainkan hak pakai yang bersifat sementara yang lahir dari kehendak para pihak melalui perjanjian sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara, menyatakan bahwa: "Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi pihak tersebut terakhir itu". Dalam kaitannya dengan objek tanah, keberadaan hubungan hukum sewa-menyewa tidak menghalangi hak pemilik untuk membebani objek tersebut dengan Hak Tanggungan. Hal ini didasarkan pada prinsip hukum bahwa selama hak kepemilikan belum dialihkan, pemilik tetap memiliki kebebasan penuh untuk melakukan perbuatan hukum atas objeknya, termasuk menjaminkan tanah tersebut untuk pelunasan utang sehingga potensi konflik hukum tetap dapat terjadi ketika Hak Tanggungan dieksekusi.¹¹

Pada saat tanah dijual melalui pelelangan umum sebagai akibat eksekusi Hak Tanggungan, hak penyewa yang berlandaskan pada hubungan perjanjian dapat berbenturan dengan hak pemegang Hak Tanggungan atau pembeli lelang yang berkepentingan untuk menguasai tanah secara fisik. Dalam kondisi demikian Hak Tanggungan yang bersifat *absolut* memberikan hak eksekusi kepada kreditur harus pula dijamin pelaksanaannya secara efektif. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UUHT: "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut". Berdasarkan pemaparan tersebut, terjadi konflik norma yang dikenal apa dengan asas preferensi, yaitu suatu asas pengutamaan atau asas mengalahkan. Terdapat beberapa asas-asas penyelesaian konflik, diantaranya:

- a) Asas *lex posterior derogat legi priori*, yaitu peraturan perundang-undangan yang kemudian mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang terdahulu.
- b) Asas *lex specialis derogat legi generalis*, yaitu peraturan perundang-undangan khusus mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang umum.
- c) Asas *lex superior derogat legi inferiori*, yaitu peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah.¹²

Berdasarkan asas-asas di atas, yang paling tepat untuk menyelesaikan konflik norma adalah *lex specialis derogat legi generalis* (yaitu peraturan perundang-undangan khusus mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang umum). Asas ini mengacu pada kedua peraturan perundang-undangan yang secara hierarkis memiliki kedudukan yang sama, namun ruang lingkup materi muatan antara kedua peraturan perundang-undangan tersebut tidak sama, dimana salah satunya memiliki pengaturan secara khusus dari yang lain. Dalam konteks peralihan kepemilikan hak atas objek sewa akibat eksekusi hak tanggungan, UUHT mengatur secara khusus mengenai jaminan atas tanah dan bangunan, termasuk proses eksekusinya, sehingga mengesampingkan ketentuan umum dalam KUHPerdara tentang sewa-menyewa jika terjadi benturan. Maka, meskipun penyewa berpegang pada pasal-pasal KUHPerdara mengenai

¹¹ Mahalia Nola Pohan, & Sri Hidayani. (2020). Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Perspektif Hukum*, 1(1), 45-58.

¹² Nurfaqih Irfani. (2020). Asas Lex Superior, Lex Specialis, Dan Lex Posterior: Pemaknaan, Problematika, Dan Penggunaannya Dalam Penalaran Dan Argumentasi Hukum. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 16(3), 305-325.

perlindungan hak sewa, UUHT sebagai *lex specialis* dapat mengesampingkannya, khususnya ketika terjadi eksekusi hak tanggungan.¹³

Dalam hukum jaminan tanah, kedudukan pemegang Hak Tanggungan memiliki keistimewaan berupa hak preferen, yakni hak untuk didahulukan pelunasannya daripada kreditur lainnya apabila debitur cidera janji. Hak preferen ini merupakan karakteristik utama dari Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 UUHT yang menyatakan: "Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain." Artinya, apabila terjadi eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak memperoleh hasil penjualan lebih dahulu dibandingkan dengan pihak lainnya yang mungkin juga memiliki kepentingan atas tanah tersebut. Hak preferen ini menjadikan kedudukan pemegang Hak Tanggungan sangat kuat dalam sistem hukum jaminan tanah di Indonesia.¹⁴ Selanjutnya, keberadaan perjanjian sewa-menyewa yang telah lebih dahulu dibuat sebelum pembebanan Hak Tanggungan tidak menghalangi keabsahan Hak Tanggungan itu sendiri. Sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT, disebutkan bahwa: "Hak Tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan."

Dengan demikian, hubungan perjanjian sewa-menyewa sebelumnya tidak mempengaruhi pembebanan Hak Tanggungan atas objek tanah tersebut. Hal ini juga sesuai dengan asas umum dalam hukum perdata mengenai perlindungan pihak ketiga beritikad baik, sebagaimana dikemukakan oleh Subekti: "Perjanjian hanya berlaku terhadap para pihak, namun dalam batas tertentu perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik harus diutamakan".¹⁵ Dalam hubungan hukum sewa-menyewa hanya mengikat antara penyewa dan pemberi sewa, sehingga apabila objek sewa yang dijadikan objek Hak Tanggungan tersebut (yang dalam hal ini bersifat bersifat kebendaan) dikehendaki oleh kreditur untuk dieksekusi karena debitur *wanprestasi* atau ingkar janji dalam perjanjian pemberian kredit, maka pihak penyewa tidak berhak untuk tetap mempertahankannya dengan melakukan perlawanan. Pihak penyewa yang dirugikan karena dieksekusinya objek sewa yang dibebani dengan hak tanggungan hanya dapat mempertahankan haknya sebatas kepada pihak pemberi sewa dengan menggugat pihak pemberi sewa untuk memberikan ganti kerugian atas dieksekusinya objek sewa dengan dasar ingkar janji atau *wanprestasi*, dimana pemberi sewa tidak memberikan kenikmatan atas objek sewa selama batas waktu sewa, yang berarti bahwa penyewa menguasai objek sewa karena adanya perjanjian sewa menyewa dan penguasaan objek sewa oleh penyewa hanya sebatas pada masa sewa saja, dan setelah itu wajib untuk mengembalikan objek sewa tersebut kepada pemberi sewa.¹⁶

¹³ Nurfaqih Irfani. (2020). Asas Lex Superior, Lex Specialis, Dan Lex Posterior: Pemaknaan, Problematika, Dan Penggunaannya Dalam Penalaran Dan Argumentasi Hukum. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 16(3), 305-325.

¹⁴ Dimas Nur Arif Putra Suwandi. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan. *Media Iuris*, 1(3), 420-438.

¹⁵ Subekti. (2002). Hukum Perjanjian Cetakan Ke-4. Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti.

¹⁶ Dian Pertiwi. (2015). Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Obyeknya Dikuasi Pihak Ketiga Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa. *Calyptra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, 2(2), 1-16.

Kedudukan hukum pemegang Hak Tanggungan terhadap objek tanah yang telah disewakan tetap memperoleh perlindungan yang kuat berdasarkan prinsip hak preferen. Hak Tanggungan tetap sah, mengikat, dan dapat dilaksanakan meskipun terdapat hubungan sewa-menyewa yang lebih dahulu ada. Namun, dalam rangka menjaga keseimbangan perlindungan hukum, hak penyewa beritikad baik tetap perlu diperhatikan, selama belum dilaksanakan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan. Hak pakai penyewa tetap dapat dinikmati sepanjang tanah belum dijual melalui lelang dan belum dilakukan pengosongan secara sah. Dengan demikian, Hak Tanggungan tidak otomatis menghapus hak penyewa, melainkan baru mengakhiri hubungan sewa setelah melalui mekanisme eksekusi dan pengosongan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Perlindungan Hukum Pemegang Hak Sewa dalam Kepemilikan Atas Objek Sewa Tanah yang berada dalam Eksekusi Hak Tanggungan

Objek sewa akibat eksekusi Hak Tanggungan dalam praktiknya, kedudukan hukum penyewa ketika terjadi eksekusi hak tanggungan sering kali menimbulkan persoalan hukum, terutama ketika penyewa telah menempati objek sewa sebelum adanya lelang, tetapi tidak memiliki perjanjian sewa yang kuat secara hukum. Hal ini menyebabkan munculnya konflik antara hak penyewa yang ingin tetap menempati objek sewa dengan hak pembeli lelang yang menginginkan penguasaan penuh terhadap objek tersebut. Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), ditegaskan bahwa: "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut". Pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek jaminan secara langsung melalui pelelangan umum jika debitur melakukan wanprestasi. Mekanisme ini dikenal dengan istilah *parate execution*. Dalam konteks ini, hak pembeli lelang diutamakan karena lelang merupakan bagian dari proses hukum untuk pelunasan piutang kreditur. Namun demikian, kedudukan penyewa dalam hal ini tetap harus diperhatikan, terutama apabila perjanjian sewa dibuat sebelum eksekusi berlangsung dan telah memenuhi ketentuan hukum.¹⁷

Hal ini ditegaskan pula dalam beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung, yang menyatakan bahwa pembeli lelang berhak atas penguasaan fisik terhadap objek lelang, termasuk meminta pengosongan jika ada pihak ketiga yang menempatnya tanpa dasar hukum yang sah. Oleh karena itu, perlindungan hukum penyewa dalam eksekusi hak tanggungan dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

- a) Perjanjian tertulis yang dicatatkan di Kantor Pertanahan/Akta Notaris memiliki perlindungan hukum yang sangat kuat sehingga dapat tetap menghuni objek sampai masa sewa berakhir.
- b) Perjanjian tertulis, namun tidak dicatatkan Kantor Pertanahan/Akta Notaris memiliki perlindungan hukum yang cukup kuat sehingga dapat dipertahankan di depan pengadilan, namun bergantung pada bukti pendukung dan penilaian hakim.
- c) Perjanjian lisan/tidak ada perjanjian memiliki perlindungan hukum yang lemah sehingga sulit dipertahankan di hadapan pembeli lelang.

¹⁷ Yunita Krysna Valayvi, & Djuwityastuti. (2016). Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. *Privat Law*, 4(2), 142-151.

Berdasarkan hal tersebut, dapat dilihat bahwa perlindungan hukum penyewa sangat bergantung pada bentuk dan publikasi dari perjanjian sewa. Perlindungan hukum bagi penyewa atas peralihan kepemilikan objek sewa karena eksekusi hak tanggungan sangat bergantung pada pemenuhan syarat formal dalam perjanjian sewa. Asas "*huur gaat voor koop*" memberikan perlindungan bagi penyewa, namun dalam konteks eksekusi hak tanggungan, perlindungan tersebut tidak selalu berlaku jika perjanjian sewa tidak memenuhi syarat formal yang ditentukan oleh hukum. Setiap perjanjian sewa-menyewa wajib dibuat dalam bentuk akta otentik dan dicatat sesuai ketentuan hukum yang berlaku untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak penyewa. sebagaimana Menurut Subekti, terkait pentingnya formalisasi perjanjian dalam bentuk akta otentik berkaitan dengan kekuatan pembuktian dan perlindungan terhadap hak-hak yang diperjanjikan: "Suatu akta otentik memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak dan kewajiban para pihak, dan memperkuat daya ikat terhadap pihak ketiga."¹⁸

Eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum membawa konsekuensi penting terhadap kelanjutan hubungan hukum sewa-menyewa atas objek yang dieksekusi. Terdapat dua kemungkinan akibat hukum yakni, hubungan sewa-menyewa tetap berjalan, apabila pembeli lelang bersedia menghormati perjanjian sewa yang telah ada dan yang kedua yaitu, hubungan sewa-menyewa berakhir, apabila pembeli lelang memilih untuk menuntut pengosongan tanah guna menguasai objek hasil lelang. Penyewa yang kehilangan hak sewanya akibat eksekusi dapat menuntut ganti rugi kepada pihak pemberi sewa (biasanya pemilik lama) atas dasar wanprestasi. Ini berlandaskan asas pada Pasal 1243 KUHPerdara, yang berbunyi: "*Penggantian biaya, kerugian, dan bunga disebabkan oleh tidak dipenuhinya suatu perikatan.*" Dalam hubungan sewa-menyewa, jika pihak pemilik tanah telah membebani tanah dengan Hak Tanggungan tanpa memberitahukan penyewa, dan hal tersebut mengakibatkan kerugian pada penyewa saat eksekusi, maka pemberi sewa dianggap telah melakukan *wanprestasi*.¹⁹ Untuk itu, penting dalam perjanjian sewa-menyewa awal agar dimuat ketentuan yang melindungi hak penyewa, seperti: klausul *force majeure* yang mencakup risiko eksekusi Hak Tanggungan, klausul tentang larangan pembebanan objek sewa dengan jaminan tanpa persetujuan penyewa dan klausul pencatatan sewa atau penggunaan akta notaris untuk memperkuat kedudukan hukum penyewa.

Berdasarkan uraian diatas, jika perjanjian sewa telah dibuat secara tertulis, memiliki tanggal pasti, dan bahkan dicatatkan di kantor pertanahan atau dibuat di hadapan notaris, maka penyewa memiliki argumen hukum untuk tetap menempati objek sewa setidaknya hingga masa sewa berakhir. Sebaliknya, apabila perjanjian sewa tidak dicatatkan atau hanya bersifat lisan, maka penyewa dianggap tidak memiliki kepastian hukum dan kedudukan hukum pemegang hak sewa terhadap objek yang dieksekusi melalui Hak Tanggungan berada dalam posisi yang rentan. Namun tetap dapat memperoleh perlindungan hukum dalam batas-batas tertentu. Perlindungan hukum terhadap hak penyewa pada prinsipnya diakui melalui asas "*huur gaat voor koop*" sebagaimana diatur dalam Pasal 1576 KUHPerdara, namun dalam hal eksekusi Hak Tanggungan yang melalui pelelangan umum, kekuatan eksekutorial mengesampingkan asas tersebut. Pembeli lelang memperoleh hak

¹⁸ Subekti. (2002). Hukum Perjanjian Cetakan Ke-4. Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti.

¹⁹ Dwi Nugrohandini. (2019). Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 4(1), 35-52.

untuk menguasai objek lelang dan dapat menuntut pengosongan, kecuali apabila penyewa mampu membuktikan adanya perjanjian sewa yang sah, tertulis, dan telah diberitahukan atau dicatatkan secara hukum.

PENUTUP

Kesimpulan

Kedudukan Hukum Hak Tanggungan atas objek yang disewakan Hak Tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan yang melekat pada hak atas tanah, memberikan kekuatan kepada pemegang hak untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Meskipun objek tersebut telah disewakan kepada pihak ketiga, hak tanggungan tetap berlaku. Hal ini menunjukkan bahwa hubungan sewa-menyewa tidak dapat menghalangi pelaksanaan hak eksekusi oleh kreditur, mengingat sifat hak tanggungan bersifat absolut terhadap siapapun (*droit de suite*). Perlindungan hukum pemegang hak sewa dalam kepemilikan atas objek sewa tanah yang berada dalam eksekusi hak tanggungan dalam posisi yang rentan apabila terjadi eksekusi oleh kreditur, karena pada prinsipnya hak tanggungan dapat mengesampingkan hak sewa, sebagaimana berdasarkan asas *lex specialis derogat legi generalis*, dimana ketentuan dalam UUHT sebagai hukum khusus mengesampingkan ketentuan umum dalam KUHPerdota tentang sewa-menyewa. Hak tanggungan sebagai hak kebendaan memiliki kedudukan yang lebih tinggi daripada hak sewa sebagai hak perikatan, sehingga eksekusi oleh kreditor dapat menghapuskan hak sewa. Namun, sebagaimana ditegaskan dalam berbagai putusan Mahkamah Agung, Penyewa dapat memperoleh perlindungan hukum yang lebih kuat apabila perjanjian sewa dibuat dalam bentuk tertulis, mempunyai tanggal yang pasti, dan dibuktikan dengan akta otentik atau telah dicatatkan di kantor pertanahan. Dengan demikian, eksistensi hak sewa menjadi dapat dipertahankan terhadap pembeli lelang, setidaknya hingga masa sewa berakhir. Perlindungan terhadap hak penyewa pada prinsipnya diakui melalui asas "*huur gaat voor koop*" sebagaimana diatur dalam Pasal 1576 KUHPerdota, namun pada eksekusi Hak Tanggungan melalui penjualan lelang, kekuatan eksekutorial mengesampingkan asas tersebut. Pembeli lelang memperoleh hak untuk menguasai objek lelang dan dapat menuntut pengosongan, kecuali apabila penyewa mampu membuktikan adanya perjanjian sewa yang sah, tertulis, dan telah diberitahukan atau dicatatkan secara hukum.

Saran

Untuk meningkatkan kepastian hukum dalam hubungan sewa-menyewa terhadap objek yang menjadi jaminan Hak Tanggungan, serta memberikan perlindungan optimal kepada para pihak, maka disarankan bagi penyewa agar lebih cermat dalam memastikan status hukum tanah atau bangunan yang disewa. Sebelum menandatangani perjanjian sewa-menyewa, penyewa perlu memeriksa apakah objek sewa telah dibebani hak tanggungan atau tidak melalui permohonan informasi kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat. Selain itu, penyewa perlu membuat perjanjian sewa-menyewa secara tertulis dan menggunakan akta otentik serta mencatatkan perjanjian tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional/Notaris setempat bila memungkinkan. Langkah ini bertujuan untuk memperoleh perlindungan hukum bagi penyewa di hadapan pihak ketiga, termasuk jika terjadinya eksekusi hak tanggungan. Kemudian, bagi pemberi sewa (Pemilik Tanah) wajib memberitahukan secara terbuka mengenai kondisi objek sewa, khususnya apabila

objek sewa tersebut telah dibebani hak tanggungan. Dalam perjanjian sewa-menyewa, sebaiknya dicantumkan klausul mengenai larangan membebani objek sewa dengan hak tanggungan tambahan tanpa persetujuan penyewa, serta klausul pengaturan risiko apabila terjadi eksekusi. Hal ini diperlukan untuk memberikan rasa aman kepada penyewa serta menghindari terjadinya sengketa hukum di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Claudia Soleman. (2018). Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 6(5), 12-17. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/21362>
- Desi Syamsiah, & Reky Nurviana. (2022). Perspektif Hukum Eksekusi Atas Objek Dibebani Hak Tanggungan. *Jurnal Pendidikan Dasar dan Sosial Humaniora*, 1(3), 563-568. Retrieved from <https://bajangjournal.com/index.php/JPDSH/article/view/1933/1378>
- Dian Pertiwi. (2015). Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Obyeknya dikuasi Pihak Ketiga Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa. *Calyptra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, 2(2), 1-16. Retrieved from <https://journal.ubaya.ac.id/index.php/jimus/article/view/729/564>
- Dimas Nur Arif Putra Suwandi. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan. *Media Iuris*, 1(3), 420-438. Retrieved from <https://www.academia.edu/download/98874818/pdf.pdf>
- Dwi Nugrohandini. (2019). Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 4(1), 35-52. Retrieved from <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/article/view/63/18>
- Emma Nurlaela Sari. (2019). Telaah Terhadap Pemenuhan Syarat Subjektif Sahnya Suatu Perjanjian Di Dalam Transaksi Elektronik Yang Dilakukan Anak Di Bawah Umur. *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, 1(1), 118-134. Retrieved from <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jphp/article/view/236/199>
- Juli Asril. (2020). Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah. *Jurnal Ilmiah Manajemen Ekonomi dan Akuntansi*, 4(2), 492-510. Retrieved from <https://journal.stiemb.ac.id/index.php/mea/article/view/836/354>
- Mahalia Nola Pohan, & Sri Hidayani. (2020). Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Perspektif Hukum*, 1(1), 45-58. Retrieved from <https://www.jurnal.harapan.ac.id/index.php/JPH/article/view/89/57>
- Maria Stephannie Halim. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 1(1), 96-109. Retrieved from <https://jurnal.untag-sby.ac.id/index.php/bonumcommune/article/view/1760>
- Nina Paputungan. (2016). Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit. *Lex Privatum*, 4(2), 13-25. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/11346>
- Nurfaqih Irfani. (2020). Asas Lex Superior, Lex Specialis, Dan Lex Posterior: Pemaknaan, Problematika, Dan Penggunaannya Dalam Penalaran Dan

Argumentasi Hukum. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 16(3), 305-325. Retrieved from <https://www.academia.edu/download/75194426/pdf.pdf>

Rio Ch. Rondonuwu. (2018). Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPerdara. *Lex Crimen*, 7(6), 5-12. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/20740/20418>.

Subekti. (2002). *Hukum Perjanjian Cetakan Ke-4*. Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti.

Yunita Krysna Valayvi, & Djuwityastuti. (2016). Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. *Privat Law*, 4(2), 142-151. Retrieved from <https://www.neliti.com/publications/164692/jaminan-hak-tanggungan-atas-tanah-milik-pihak-ketiga-dalam-perjanjian-kredit-di>