

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA BANGUNAN OBJEK HAK TANGGUNGAN DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Merry Edel Quinn Djuang¹, Vanessa Virginia Jonathan²

¹Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Makassar

²Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Makassar

ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang tips atau trik yang akan digunakan dalam kasus sebagai perlindungan hukum bagi penyewa hak kewajiban objek dalam pelaksanaan hipotek, yang ada tindakan pelaksanaan hipotek, sudah menyusun dan didasarkan pada konstitusi tentang hipotek tanah yang mengatur tentang waktu pelaksanaan hipotek sebagai resolusi untuk menyelesaikan masalah itu, tetapi untuk pertama kalinya harus mencari dan mengawasi situasi atau kenyataan yang merupakan objek yang telah tersirat dengan akta hipotek, sudah terikat dengan perjanjian sewa antara masing-masing pihak.

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan dan menganalisis karena kekuatan dari masing-masing pasal yang menyusun atau melakukan substansi tentang hak-hak pihak penyewa terhadap pasal yang menyusun atau melakukan substansi tentang pelaksanaan hipotek, juga trik yang dapat digunakan sebagai perlindungan hukum bagi pihak penyewa terhadap waktu pelaksanaan hipotek. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode empiris, yaitu metode yang mempelajari data sekunder berupa dokumen hukum, baik bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Berdasarkan penelitian ini, hasil atau output yang akan dicapai adalah untuk menciptakan penelitian ilmiah dalam bentuk tesis sarjana, jurnal penelitian, dan proses yang dapat digunakan oleh para peneliti yang akan datang di acara mendatang sebagai referensi

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Penyewa, Eksekusi Hak Tanggungan

ABSTRACT

This research is discussed about the tips or the tricks to be used in case as a legal protection for the lessee of object liability rights in the execution of the mortgage, which there is the act of the execution of the mortgage, already compile and based on the constitution about the land mortgage that regulated about the time to execute of the mortgage as a resolutions to solve that problems, but for the first time has to seek and bat an eye to the situation or the reality which is the object that had been implied with the mortgage deed, were already being bonded with the lease agreement between each party.

This research is purposed to explaining and analyzing due to the strenght of the each article that compile or conduct the substance about the rights of the lessee party against the article that compile or conduct the substance about the execution of the mortgage, also the tricks that could be used to as a legal protection for the lessee party against the time of the execution of the mortgage. The research method that being used in this research is the empirical method, which is the method that studied the secondary data in form of legal documents, both primary, secondary and tertiary legal materials. Based on this research, the results nor the outputs that going to achieved is to created an a scientific research in a form as a undergraduate theses, research journal, and a proceeding that could be used by the upcoming researchers in the future event as a reference.

Keywords: Legal Protection, Tenants, Execution of Mortgage Rights

PENDAHULUAN

Peranan tanah sangat penting bagi kelangsungan hidup seluruh makhluk hidup khususnya manusia, sebab tanah berfungsi sebagai tempat tinggal, tempat menjalankan berbagai macam aktivitas penduduk serta

menjadi tempat kelangsungan hidup bagi makhluk hidup. Kebutuhan serta peranan yang sangat tinggi dan penting terhadap ketersediaan tanah tersebut membuat tanah memiliki nilai ekonomis yang cukup tinggi dan menjadi komoditas yang cukup menjanjikan.

Adanya nilai ekonomis dari tanah yang cukup tinggi menjadikan tanah dan bangunan yang ada di atasnya dapat dijadikan objek perjanjian jual beli, sewa menyewa bahkan dijadikan objek jaminan dalam perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian kredit. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dalam pembuatan perjanjian kredit, bank pada umumnya tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan yang diberikan debitor untuk menjamin kredit yang diperolehnya itu. Oleh karena itu dalam menyalurkan kredit, bank dapat meminta kepada debitor untuk menyediakan jaminan sebagai jaminan untuk mengamankan kreditnya. Dengan demikian, apabila debitor tidak menepati janjinya atau cidera janji (*wanprestasi*), maka bank dapat melaksanakan haknya dengan melakukan eksekusi objek jaminan untuk mendapatkan pelunasan hutangnya.

Salah satu jenis perjanjian penjaminan yang banyak diminati kalangan perbankan adalah hak tanggungan atas tanah. Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043 (selanjutnya disebut dengan UUHT) menjelaskan Hak Tanggungan atas tanah adalah hak jaminan yang dibebankan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut setiap benda yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan suatu utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

Selanjutnya Pasal 6 UUHT menjelaskan apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, selanjutnya dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) menjelaskan hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

Berdasarkan ketentuan di atas menunjukan bahwa bank memiliki kedudukan diutamakan, bilamana pihak debitor cidera janji/*wanprestasi*. Bank sebagai pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu. Namun dalam studi pendahuluan ditemukan fakta hukum adanya perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan yang dibuat antara Ong Kim Hoa sebagai pihak penyewa dan Masmin Martok sebagai pihak yang menyewakan. Disepakati jangka waktu sewa yang dibuat secara tertulis adalah dalam jangka waktu 20 tahun yang pelaksanaannya terhitung mulai tanggal 30 April 2004 sampai dengan 30 April 2024. Masa sewa yang baru berjalan 4 tahun seketika tanah dan bangunan yang disewa oleh pihak penyewa telah terdaftar sebagai objek eksekusi lelang. Hal ini terjadi karena tanah dan bangunan yang menjadi objek sewa telah dijamin oleh Yenni (anak Masmin Martok) untuk memperoleh kredit dari Bank sesuai yang tertuang dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 139 tertanggal 27 September 2005.

Adapun putusan Mahkamah Agung No.80 K/Pdt/2012 yang membenarkan tindakan bank untuk melakukan eksekusi hak tanggungan terhadap objek sewa yang masih dalam jangka waktu sewa menimbulkan persoalan hukum tentang perlindungan hukum terhadap hak penyewa dalam eksekusi hak tanggungan yang dijamin oleh Pasal 1550 angka (3) huruf (e) KUHPerdara, telah memberikan penjelasan secara terang mengenai hak penyewa untuk menikmati objek yang disewa secara tenteram selama dalam masa sewa serta ketentuan dalam Pasal 1576 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji dan meneliti lebih jauh mengenai

permasalahan ini dalam suatu penelitian dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Bangunan Objek Hak Tanggungan Dalam Eksekusi Hak Tanggungan”.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian huku empiris yakni studi implementasi hukum dalam tataran praktik yakni bagaimana norma-norma hukum dipraktikkan dalam masyarakat atau kelompok profesi dengan menggunakan data sekunder berupa dokumen-dokumen hukum, baik bahan hokum primer, sekunder maupun tersier. Bahan hukum primer bersumber dari Buku II KUHPerdara, bahan hokum sekunder bersumber dari putusan Mahkamah Agung No. 80/K/Pdt/2012 dan bahan hokum yang memberi penjelasan mengenai bahan hokum primer, berupa buku atau karya ilmiah dari para ahli yang berhubungan dengan perlindungan hokum terhadap penyewa bangunan objek hak tanggungan dalam eksekusi hak tanggungan. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya berupa kamus hukum dan kamus besar bahasa Indonesia

Teknik pengumpulan dan pengolahan data dilakukan dengan cara mengumpulkan dan menyalin bahan-bahan dari berbagai literatur dan dokumen yang meliputi peraturan perundang-undangan, buku-buku, dan dokumen lainnya sebagai landasan teoritis yang dikelompokkan dan disusun secara sistematis

Selanjutnya data yang telah diolah kemudian dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif berdasarkan masalah yang diteliti dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang relevan serta pendapat para ahli, kemudian hasilnya dipaparkan secara deskriptif agar diperoleh gambaran secara menyeluruh tentang perlindungan hukum terhadap penyewa bangunan dalam eksekusi hak tanggungan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian Sewa Menyewa

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut dengan KUHPerdara) memberikan definisi tentang perjanjian yaitu “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Suatu perjanjian dikatakan sah apabila perjanjian tersebut memenuhi syarat-syarat yang termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yakni dalam suatu perjanjian haruslah memuat kesepakatan (konsensus), para pihak yang berjanji harus sudah cakap (kecakapan), objek yang diperjanjikan sudah jelas (hal tertentu), serta apa yang diperjanjikan tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang (Sebab/*causa* yang halal).

1. Kesepakatan (konsensus).

Kesepakatan berarti persesuaian kehendak. Namun kehendak atau keinginan ini harus dinyatakan. Kehendak atau keinginan yang disimpan didalam hati, kesepakatan antara para pihak tidak boleh memuat tentang paksaan, kekhilafan, dan penipuan. Paksaan adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa (*psychis*), jadi bukan paksaan badan (fisik).

2. Kecakapan.

Mengenai kecakapan Pasal 1329 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap orang cakap melakukan perbuatan hukum kecuali yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap. Pasal 1330 KUHPerdara menyebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian yakni:

- a. Orang yang belum dewasa.
- b. Mereka yang berada di bawah pengampuan.
- c. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang (dengan berlakunya Undang-Undang Perkawinan, ketentuan ini sudah tidak berlaku lagi).
- d. Semua orang yang dilarang oleh Undang-Undang untuk membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3. Hal tertentu.

Hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang paling tidak barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya. Menurut Pasal 1333 KUHPerdara, objek perjanjian tersebut harus mencakup pokok barang tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya. Pasal 1332 KUHPerdara menentukan bahwa objek perjanjian adalah barang-barang yang dapat diperdagangkan.

4. Sebab/*causa* yang halal.

Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum. Hal ini diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara.

Sewa – menyewa menurut ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara yakni “Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Pada umumnya objek dari sewa – menyewa mencakup benda-benda yang dapat dinikmati oleh pihak penyewa serta memberikan kenikmatan, makna dari dinikmati dan kenikmatan ialah menyangkut manfaat benda yang disewa tersebut.

2. Subjek dan Objek dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Subjek atau pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa adalah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.

Objek dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang atau benda, dengan syarat barang atau benda yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan.

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Para pihak yang terikat dalam perjanjian sewa – menyewa masing – masing memiliki kewajiban , yakni:

Kewajiban pihak yang menyewakan:

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 angka (1) huruf (e) KUHPerdara).
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan. (Pasal 1550 angka (2) huruf (e) KUHPerdara).
3. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan. (Pasal 1550 angka (3) huruf (e) KUHPerdara).

Hak pihak yang menyewakan: Menerima harga sewa yang telah disepakati antara pihak penyewa dan yang menyewakan yang telah ditentukan di dalam perjanjian sewa menyewa tersebut.

Kewajiban Si Penyewa:

1. Memakai barang yang disewa sebagai seorang “bapak rumah yang baik”, sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian-sewanya. (Pasal 1560 angka (1) huruf (e) KUHPerdara),
2. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian. (Pasal 1560 angka (2) huruf (e) KUHPerdara).

Hak pihak yang menyewakan: Menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik.

B. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

1. Hak Tanggungan sebagai Hak Jaminan

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya

disebut dengan 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 Agraria, 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 yang lain (<http://diahayumblogger.blogspot.com/2015/11/haktanggungan.html>), diakses tanggal 22 Agustus 2018

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah “zekerheid” atau “cautie”, yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya (Rachmadi Usman, 2008 : 66).

2. Subjek dan Objek dalam Hak Tanggungan

Subjek atau pemberi hak tanggungan yaitu, orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan (Pasal 8 ayat (1) UUHT).

Pemegang hak tanggungan, yaitu orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang, dalam hal ini pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan maupun badan hukum yang menjadi pihak berpiutang atau berkedudukan sebagai pihak kreditur (Pasal 9 UUHT) (<https://slideplayer.info/slide/3223065/>), diakses tanggal 22 Agustus 2018

Menurut R. Subekti (1984 : 60) benda adalah “Segala sesuatu yang dapat diiliki oleh orang”. Berdasarkan pada pengertian benda yang dinyatakan oleh R. Subekti serta pengertian benda menurut KUHPerdata, disini benda berarti objek sebagai lawan daripada subjek dalam konteks hubungan hukum.

Dalam Pasal 4 UUHT dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan yakni :

- a. Hak Milik atas Tanah
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai atas Tanah Negara, sepanjang hak pakai tersebut didaftarkan dan hak pakai tersebut mempunyai sifat yang dapat dialihkan.
- e. Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.
- f. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah.

3. Asas-Asas Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai 4 (empat) asas yaitu :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*Preferent*) kepada krediturnya. Hal ini berarti bahwa kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya.
- b. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Artinya benda-benda yang dijadikan objek hak tanggungan itu tetap terbeban hak tanggungan walau ditangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun hak tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat (Remy Sjahdeini, 1999 : 15).
- c. Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas.

Asas spesialisasi maksudnya benda yang dibebani hak tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam akta pemberian hak tanggungan harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, dimana letaknya, berapa luasnya, batas-batasnya dan apa bukti pemilikannya. Adapun asas publisitas artinya hal pembebanan hak tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap akta pemberian hak tanggungan harus didaftarkan.

- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.
Artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti (Boedi Harsono, 1997 : 15-38).

4. Tata Cara Pembebanan Hak Tanggungan

Lahirnya Hak Tanggungan menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT, terhadap pembebanan hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selain itu di dalam Pasal 13 ayat (5) jo. ayat (4) UUHT juga dinyatakan bahwa hak tanggungan tersebut lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.

Agar pembebanan hak tanggungan dapat diakui secara hukum dan mengikat bagi para pihak maka pemberiannya harus melalui 3 (tiga) fase sebagai berikut :

- a. Pembuatan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang di dalamnya terdapat janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan kredit.
- b. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang menunjuk pada perjanjian pokok dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya mencakup tempat di mana hak atas tanah berada.
- c. Pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan (BPN). Pendaftaran merupakan syarat mutlak lahirnya hak tanggungan dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga. Sebagai bukti pendaftaran hak tanggungan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) oleh Kantor Pertanahan.

5. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek hak tanggungan dapat dilakukan apabila debitur cidera janji dilihat dalam ketentuan Pasal 20 UUHT yakni :

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

C. Kewajiban Menjamin Penyewa Menikmati Objek Sewa.

Suatu kewajiban merupakan prestasi yang harus dilaksanakan. Dimana telah diketahui bahwa prestasi itu merupakan objek dalam suatu perikatan. Unsur-unsur perjanjian sewa menyewa terdapat dalam Pasal 1548 KUHPerdara yakni:

- a. Merupakan suatu perjanjian.
- b. Adanya pihak yang mengikatkan diri.
- c. Pihak yang satu memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak yang lain, selama suatu waktu tertentu.
- d. Suatu harga yang disanggupi oleh pihak lainnya.

Pasal 1550 KUHPerdara memuat penjelasan mengenai kewajiban pihak yang menyewakan yakni:

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.

2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
3. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.

Hal ini dimaksudkan pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menjamin pihak penyewa dari gangguan atau rintangan yang mengganggu penyewa menikmati objek sewa yang disebabkan suatu tuntutan hukum yang bersangkutan dengan hak milik atas barangnya. Dengan kata lain selama jangka waktu sewa berlangsung maka pihak penyewa berhak untuk menikmati objek sewa secara penuh dan bebas dari berbagai gangguan, rintangan bahkan tuntutan hukum yang mengganggu penyewa.

D. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan.

Menurut Darwin Prinst (1996 : 227) memberikan pengertian eksekusi adalah pelaksanaan secara resmi suatu putusan pengadilan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Bahwa eksekusi itu haruslah diperintahkan secara resmi oleh Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, sebagai pelaksanaan atas suatu Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, atau atas putusan yang dinyatakan dapat dijalankan serta merta, walaupun belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap.

Ketentuan tentang jenis eksekusi objek hak tanggungan secara menyeluruh diatur dalam Pasal 20 UUHT yang menyatakan:

- (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 14 ayat (2).
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Di dalam ketentuan tersebut, diatur 3 (tiga) jenis eksekusi objek hak tanggungan, yaitu *Parate Executie* (eksekusi langsung) diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT jo Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UUHT, titel eksekutorial yang diatur di dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (b) UUHT jo Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT, dan eksekusi penjualan di bawah tangan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UUHT.

1. *Parate Executie* (eksekusi langsung) objek hak tanggungan

Parate executie menurut Subekti (182 : 69) adalah: "menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut", sedangkan Tartib (1996 : 149) berpendapat bahwa "*parate executie* adalah eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan (gadai dan hipotik) tanpa melalui bantuan atau campur tangan Pengadilan Negeri, melainkan hanya berdasarkan bantuan Kantor Lelang Negara saja."

Menurut Pasal 20 ayat (1) huruf (a) jo Pasal 6 UUHT, apabila debitor *wanprestasi* maka kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu.

Prosedur eksekusi langsung yang dimaksud oleh Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT jo Pasal 6 UUHT tersebut mensyaratkan adanya janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitor *wanprestasi* sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UUHT.

Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada Pasal 20 ayat (2) UUHT hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu (1) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan / atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam dua

(2) surat kabar yang beredar di daerah bersangkutan dan / atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri ini dilakukan melalui prosedur eksekusi langsung. Tindakan atau pelaksanaan eksekusi langsung dilakukan apabila debitur wanprestasi. Begitu debitur *wanprestasi*, maka kreditor pemegang hak tanggungan pertama diberi hak oleh UUHT untuk langsung mohon lelang kepada kantor lelang negara (sekarang permohonan diajukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)). Jadi walaupun di dalam akta pemberian hak tanggungan tercantum klausula: "dalam hal debitur *wanprestasi*, kreditor pemegang hak tanggungan berwenang menjual atas kekuasaan sendiri", namun pelaksanaan lelang eksekusi tidak boleh dilakukan sendiri oleh kreditor pemegang hak tanggungan, melainkan harus dilakukan oleh pejabat lelang pada KPKNL, karena pejabat lelang inilah yang oleh peraturan diberi wewenang melakukan lelang eksekusi. Berdasarkan permohonan eksekusi tersebut, selanjutnya pejabat lelang memproses pelaksanaan lelang, diawali dengan pengumuman lelang sebanyak dua kali diikuti dengan penjualan lelang dan pembagian hasil lelang.

2. Titel Eksekutorial

Prosedur eksekusi dengan titel eksekutorial yang dimaksud Pasal 20 ayat (1) huruf (b) UUHT berupa permohonan eksekusi oleh kreditor kepada Ketua Pengadilan Negeri, selanjutnya Pengadilan Negeri melaksanakan eksekusi sebagaimana melaksanakan eksekusi putusan hakim biasa yang sudah mencapai kekuatan hukum pasti. Eksekusi dilakukan terhadap sertifikat hak tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata: DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA. Sertifikat hak tanggungan yang demikian mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan, demikian diatur dalam Pasal 14 UUHT dan penjelasannya.

Prosedur eksekusi dengan titel eksekutorial tersebut adalah prosedur eksekusi yang ada dalam hukum acara perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg. Penggunaan prosedur ini dengan tegas dapat dibaca dalam Penjelasan Umum angka (9) UUHT, seperti berikut ini "Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg."

Sehubungan dengan itu, pada sertifikat hak tanggungan yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya hak tanggungan, (yang pada bagian atasnya) dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata: "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA," untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu, sertifikat hak tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte hypotheek*, yang untuk eksekusi hipotik atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg.

Ketentuan UUHT merupakan ketentuan Hukum Perdata Materiil, yang mengatur perihal hukum jaminan. Di dalam setiap Hukum Jaminan, selalu ditemukan ketentuan tentang eksekusi objek jaminan apabila debitur *wanprestasi*. Prosedur eksekusi objek jaminan yang diatur di dalam hukum jaminan selalu sederhana, singkat dan mudah, yaitu begitu debitur wanprestasi kreditor langsung bertindak dalam tahap eksekusi tanpa harus menempuh jalur litigasi.

3. Eksekusi objek hak tanggungan dengan penjualan di bawah tangan.

Prosedur eksekusi penjualan di bawah tangan dapat dilakukan bilamana dipenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3). Persyaratan ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dengan kata lain penjualan di bawah tangan dilakukan bilamana diperkirakan bahwa penjualan melalui pelelangan atau penjualan di muka

umum melalui *parate executie* atau eksekusi dengan pertolongan hakim yang dimaksud Pasal 20 ayat (1) huruf (a) dan (b) UUHT tidak akan mencapai harga tertinggi. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan / atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan dan / atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

E. Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Atas Objek Sewa Dalam Eksekusi Hak Tanggungan.

Data yang ditemukan dalam kasus antara Ong Kim Hoa dan Masmin Martok yaitu terdapat suatu perjanjian sewa menyewa yang dibuat sesuai dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 57 yang dibuat dihadapan Notaris Reny Helena Hutagalung, S.H., pada Tanggal 30 April 2004. Isi dari perjanjian tersebut adalah Ong Kim Hoa sebagai pihak penyewa atas tanah/rumah yang terletak di Jalan Sikambing Nomor 41 A, Kelurahan Sekip, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan dari Masmin Martok sebagai pihak yang menyewakan. Dimana sewa menyewa tersebut telah disepakati untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak tanggal 30 April 2004 sampai dengan tanggal 30 April 2024.

Pada Hari Selasa Tanggal 26 Desember 2008 dalam harian Realitis halaman 12 membuat Ong Kim Hoa terkejut karena terdapat iklan yang dibuat oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan tentang Pengumuman Lelang Eksekusi Ulang Nomor 41/Eks/HT/2008/PNMdn. Objek lelang yang akan dieksekusi adalah tanah/bangunan yang Ong Kim Hoa sewa dari Masmin Martok. Hal ini terjadi karena tanah/bangunan yang menjadi objek sewa telah dijaminkan oleh Yenni (anak Masmin Martok) untuk memperoleh kredit dari Bank sesuai yang tertuang di dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 139 tertanggal 27 September 2005.

Dari kasus tersebut, hakim mahkamah agung membernarkan pihak bank untuk melakukan eksekusi hak tanggungan terhadap objek sewa tanah dan bangunan yang masih dalam jangka waktu sewa. Peneliti tidak sependapat dengan pertimbangan hukum hakim. Pihak penyewa seharusnya mendapatkan perlindungan hukum. Adapun alasan peneliti sebagai berikut :

1. Kewajiban pihak yang menyewakan untuk menjamin kenikmatan tenteram dari barang yang disewa oleh pihak penyewa selama berlangsungnya sewa. Perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Ong Kim Hoa dan Masmin Martok atas rumah/bangunan merupakan perjanjian timbal balik dimana masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban. Kewajiban dari pihak yang menyewakan merupakan hak dari penyewa yakni memberikan kenikmatan atas barang yang disewa secara tenteram selama masa berlangsungnya sewa. Jika dilakukan eksekusi hak tanggungan terhadap tanah dan bangunan yang masih terikat dengan jangka waktu sewa dapat dimaknai sebagai pengabaian hak dari penyewa untuk memperoleh kenikmatan tenteram atas benda yang disewa yang dijamin dalam Pasal 1550 angka 3 huruf (e) KUHPerdato.
2. Pengalihan Hak Tidak Memutuskan Perjanjian Sewa Menyewa.
Ketentuan Pasal 1576 KUHPerdato menyebutkan "dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang."
Perkataan "menjual" dalam ketentuan Pasal 1576 KUHPerdato dalam yurisprudensi ditafsirkan secara luas yaitu bukan semata-mata hanya berarti dijual tetapi juga semua yang menyangkut peralihan hak milik. Menurut Pasal 1576 KUHPerdato, jual beli tidak menghapuskan hubungan sewa menyewa. Dalam hal ini yang diekstensifkan adalah peralihan hak, yang diperluas tidak hanya karena jual beli, tetapi tukar menukar, hibah, dan pewarisan.
Barang yang disewa kemudian hendak dilelang ketika debitur wanprestasi maka menurut Pasal 1576 KUHPerdato pelelangan objek lelang tidak boleh membatalkan perjanjian sewa menyewa. Pemilik / pemenang lelang diwajibkan menghormati perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat sebelumnya.
3. Perjanjian Sewa Menyewa tunduk pada Asas *Pacta Sunt Servanda*.

Dipenuhinya keempat unsur dalam Pasal 1320 KUHPdata maka perjanjian tersebut mengikat para pihak dan tunduk pada asas *pacta sunt servanda* (asas kepastian hukum) sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPdata yang menyatakan "semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa "hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak." Asas *pacta sunt servanda* memiliki kekuatan dan kepastian hukum dimana siapapun termasuk hakim tidak dapat ikut campur dalam perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh kedua belah pihak sebab perjanjian tersebut merupakan perjanjian antara para pihak.

Hal ini Masmin Martok sebagai pihak yang menyewakan selain memiliki kewajiban untuk menjamin pihak penyewa untuk mendapatkan ketenteraman dalam menikmati objek sewa selama berlangsungnya sewa juga wajib memberikan kepastian hukum terhadap hak pihak penyewa.

4. Jangka Waktu dalam Perjanjian Sewa-Menyewa.

Berdasarkan rumusan dari Pasal 1548 KUHPdata menyatakan bahwa "sewa menyewa itu berlangsung selama waktu tertentu", yang berarti bahwa dalam perjanjian sewa menyewa harus selalu ditentukan jangka waktu tertentu.

Jika sewa dibuat dengan tulisan. Sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya suatu pemberhentian untuk itu. (Pasal 1570 KUHPdata).

Perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Ong Kim Hoa dan Masmin Martok merupakan perjanjian sewa yang dibuat dalam bentuk tulisan sesuai dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 57 Tanggal 30 April 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Reny Helena Hutagalung S.H. Maka dalam hal ini perjanjian sewa menyewa tersebut berakhir jika jangka waktu dari sewa yang telah ditentukan dan disepakati dalam perjanjian telah berakhir sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1570 KUHPdata.

5. Tindakan Pihak yang Menjaminkan Tanah/Bangunan Tanpa Persetujuan Pemilik Telah Melanggar Asas *Nemo Plus Juris*.

Tindakan Yenni (anak pihak yang menyewakan) menjaminkan tanah/bangunan yang disewa oleh pihak penyewa kepada pihak bank sebagai jaminan hutangnya tanpa persetujuan dan sepengetahuan pemilik yakni Masmin Martok (ayah sekaligus pemilik tanah/bangunan tersebut) merupakan suatu tindakan yang melanggar asas *nemo plus juris* yakni, "tidak seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punya". Tindakan yang dilakukan Yenni (anak Masmin Martok) sudah melebihi dari apa yang dimilikinya karena objek sewa rumah/bangunan tersebut bukan milik Yenni melainkan milik ayahnya yakni Masmin Martok.

Berdasarkan 5 (lima) alasan di atas maka sudah seharusnya penyewa mendapatkan perlindungan hukum.

Jika objek sewa dieksekusi sebelum masa sewa berakhir membuat pihak penyewa mengalami kerugian karena tidak dapat menikmati objek sewa dalam jangka waktu sewa, pada hal biaya sewa telah dibayar lunas.

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat disimpulkan bahwa pihak penyewa bangunan seharusnya mendapatkan perlindungan dalam eksekusi hak tanggungan. Hal ini disebabkan pihak yang menyewakan terikat dengan kewajibannya menjamin kenikmatan tenteram atas objek sewa kepada pihak penyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1550 angka 3 huruf (e) KUHPdata. Eksekusi hak tanggungan tidak dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa yang masih berlangsung sesuai ketentuan Pasal 1576 KUHPdata. Bahkan para pihak yang terikat dalam perjanjian sewa menyewa termasuk pemenang objek lelang wajib menghormati perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat sebelumnya berdasarkan asas *Pacta Sun Servanda*. Tindakan dari anak pihak yang menyewakan dengan menjaminkan tanah dan bangunan tanpa persetujuan dari pihak yang menyewakan adalah bertentangan dengan asas *Nemo Plus Iuris*.

B. Saran

1. Bagi pihak yang menyewakan agar lebih teliti dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan dengan pihak penyewa agar tidak merugikan dikemudian hari dengan melakukan pengecekan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.
2. Bagi Pihak Perbankan agar lebih teliti dan lebih berhati-hati dalam menerima jaminan yang diberikan oleh pihak debitur untuk menjamin kredit yang diperolehnya serta melakukan pengecekan langsung ke lokasi yang menjadi objek jaminan.
3. Bagi hakim yang mengadili perkara mengenai dieksekusinya objek hak tanggungan agar lebih memperhatikan dan mempertimbangkan kepentingan-kepentingan dari kedua belah pihak dimana dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh pihak bank jika debitur *wanprestasi* sudah benar akan tetapi juga harus mempertimbangkan pada Pasal 1330 angka (3) huruf (e) KUHPerdara yaitu adanya hak dari pihak penyewa untuk mendapatkan kenikmatan yang tenteram atas barang yang disewa selama berlangsungnya masa sewa serta mempertimbangkan adanya ketentuan Pasal 1576 KUHPerdara tentang jual beli tidak memutus sewa menyewa.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi, 2006. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1997. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Cetakan Ketujuh, Edisi Revisi*. Jakarta. Djambatan.
- Darwin Prinst, 1996, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- H. Salim HS, 2014. *HukumKontrak “Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak”*, Sinar Grafika, Jakarta. Hlm.9.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Rachmadi Usman, 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Remy Sjahdeini, 1999. *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Cetakan I. Bandung. Alumni.
- R.Subekti, 1982, *Hukum Acara Perdata*, Binacipta, Jakarta.
- _____, 1984. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta. Intermasa.

B. Jurnal/Makalah

- Tartib, 1996. *Catatan Tentang Parate Eksekusi*, Artikel dalam Majalah Varia Peradilan Th. XI, No. 124.

C. Sumber Elektronik

- <http://andirustandi.com/baca/386/Metode-Penelitian-Hukum-Empiris-dan-Normatif.html>
- <http://diahayumyblog.blogspot.com/2015/11/hak-tanggungan.html>
- <https://putusan.mahkamahagung.go.id/>
- <https://slideplayer.info/slide/3223065/>