

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG
OBYEKNYA DIKUASAI PIHAK KETIGA BERDASARKAN
PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA**

Dian Pertiwi
NRP. 91030805
Dee_967@yahoo.com

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan yang obyeknya disewakan juga untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi penyewa obyek Hak Tanggungan jika ditinjau dari Pasal 1576 B.W.

Hasil yang didapat dari penelitian ini adalah pertama, perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan yang obyeknya disewakan tersebut tergantung pada janji-janji yang termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pemegang hak tanggungan sebagai pemegang hak kebendaan atas obyek hak tanggungan lebih diistimewakan bila dibandingkan dengan penyewa yang mempunyai hak pribadi atas obyek sewa terhadap pihak yang menyewakan. Kedua, perlindungan hukum bagi penyewa obyek Hak Tanggungan jika ditinjau dari Pasal 1576 B.W., tidak dapat mempertahankan haknya dengan dalih jual beli tidak menghapuskan sewa menyewa, melainkan hanya bisa mempertahankan haknya sebatas pada pihak yang menyewakan dengan menuntut ganti kerugian.

Kata kunci : Hak Tanggungan, sewa menyewa, ganti kerugian

ABSTRACT

The purpose of this study was to determine and analyze legal protection for Mortgage holders who leased an object also to determine and analyze legal protection for tenants Mortgage object when viewed from Article 1576 BW

The results obtained from this study is the first, legal protection for Mortgage holders who rent the object is dependent on the promises contained in the Deed Granting Mortgage. Mortgage holders as the holder of the property rights of mortgage objects more privileged when compared to tenants who have a personal right to object to the lessor leases. Second, legal protection for tenants Mortgage object when viewed from Article 1576 BW, can not defend their rights under the pretext of buying and selling does not eliminate a lease, but can only defend their rights limited to the lessor to sue for damages.

Keywords: Mortgage, lease, compensation

PENDAHULUAN

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak sebagaimana Pasal 1 angka 2 UU Perbankan. Hal ini menunjukkan bahwa dengan usaha bank yaitu menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan adalah dana yang dipercayakan oleh masyarakat kepada bank berdasarkan perjanjian penyimpanan dana dalam bentuk Giro, Deposito, Sertifikat Deposito, Tabungan dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu sebagaimana Pasal 1 angka 5 UU Perbankan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit merupakan salah satu bentuk usaha pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat.

Usaha menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit maksudnya yaitu 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 sesuai dengan Pasal 1 angka 11 UU Perbankan. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan, yang menyediakan uang atau tagihan adalah bank untuk kepentingan yang membutuhkan dana didasarkan atas perjanjian pinjam meminjam. Kredit didasarkan atas perjanjian pinjam meminjam yang dibuat antara bank selaku kreditor dengan pihak yang memperoleh kredit selaku debitor, dengan mewajibkan debitor mengembalikan utangnya setelah jangka waktu tertentu. Kalimat "setelah jangka waktu tertentu", menunjukkan ada tenggang waktu antara bank mencairkan kredit untuk kepentingan debitor dengan saat debitor mengembalikan pinjamannya.

Adanya tenggang waktu tersebut bank selaku kreditor menanggung risiko dari kemungkinan debitor tidak mampu mengembalikan pinjaman sesuai dengan batas waktu yang disepakatinya. Bank selaku kreditor untuk mengurangi risiko dari kemungkinan debitor tidak mampu mengembalikan kreditnya sesuai dengan waktu yang disepakatinya tersebut, sebelum menerima kredit yang diajukan oleh

debitor kreditor melakukan penilaian secara seksama mengenai watak, kemampuan, kemauan, jaminan dan prospek usaha debitor sebagai bentuk penerapan prinsip kehati-hatian sesuai dengan Pasal 2 UU Perbankan.

Pertimbangan kreditor melakukan penilaian secara seksama sebagaimana tersebut di atas dijamin oleh undang-undang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 UU Perbankan beserta penjelasannya bahwa dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dana prospek usaha dari debitor. Mengingat bahwa jaminan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitor mengembalikan utangnya, jaminan hanya dapat berupa barang atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Penyebutan jaminan yang diikat dengan benda tertentu yang diperjanjikan antara kreditor dengan debitor dan atau pihak ketiga, dapat dipahami sebagai konsekuensi logis atas adanya jaminan kebendaan dan jaminan perorangan.¹

Salah satu yang mendapat penilaian secara seksama oleh bank yaitu adanya agunan yang diserahkan debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit. Meskipun sifatnya hanya tambahan, mempunyai peran penting bagi bank untuk menambah keyakinan dan kepastian debitor mengembalikan pinjamannya dengan mempertaruhkan benda miliknya sebagai jaminan pelunasan utang.

Benda tidak bergerak yang dibebani dengan hak tanggungan tersebut memberikan hak kepada kreditor untuk mendapatkan pelunasan lebih didahulukan di antara kreditor lainnya dengan didaftarkan hak tanggungan tersebut pada

¹ Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2007, hlm.33

Kantor Pertanahan dan Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan Pasal 13 dan Pasal 14 UUHT.

Perjanjian antara kreditor dan debitor yang tidak dipatuhi dapat menimbulkan hambatan atau kesulitan bagi kreditor untuk melakukan eksekusi pengosongan tanah dan bangunan yang prakteknya obyek hak tanggungan masih ditempati oleh debitor atau pihak ketiga. Obyek hak tanggungan disewakan oleh debitor kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan kreditor merupakan penyimpangan terhadap Pasal 11 ayat (2) UUHT yaitu janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

Permasalahannya dirumuskan sebagai berikut:

- a. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan yang obyeknya disewakan?
- b. Bagaimana perlindungan hukum bagi penyewa obyek Hak Tanggungan jika ditinjau dari Pasal 1576 B.W.?

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan yang obyeknya disewakan, dan perlindungan hukum bagi penyewa obyek Hak Tanggungan jika ditinjau dari Pasal 1576 B.W.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini tergolong penelitian hukum dengan pendekatan secara *statute approach*, yaitu penelitian yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang ada dan masih berlaku, dikaitkan dengan permasalahan yang dibahas. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang sifatnya menjelaskan, bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan peraturan lain yang ada kaitannya dengan materi yang dibahas. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang berupa buku-buku literatur, catatan

ilmiah dan karya ilmiah yang ada kaitannya dengan permasalahan yang sedang dibahas. Bahan hukum dikumpulkan melalui menelaah dan mempelajari peraturan perundang-undangan maupun literatur yang ada kaitannya dengan materi yang dibahas, kemudian diolah dengan menggunakan kajian deduktif, dalam arti menguraikan ketentuan-ketentuan umum sebagaimana yang ada pula peraturan perundang-undangan, yang dikaitkan dengan materi yang diuraikan secara khusus agar memperoleh jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam tesis ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bank hanya memberikan kredit jika mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor dalam mengembalikan pinjamannya, salah satu aspek yang digunakan sebagai pertimbangan bank adalah menganjurkan debitor menyerahkan barang miliknya yang diikat sebagai jaminan kredit. Jaminan yang dimaksud adalah itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitor dalam mengembalikan pinjamannya, jika pihak kreditor ragu-ragu terhadap itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitor dalam mengembalikan pinjamannya, berarti bank selaku kreditor meragukan itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitor.

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, 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 (Pasal 1 angka 1 UUHT). Hak tanggungan adalah sebagaimana dimaksud oleh Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), yang menentukan bahwa “Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang”. Jadi yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah sebagaimana diatur dalam UUHT.

Hak tanggungan yang dijadikan obyek adalah hak atas tanah, dan menurut penjelasan UUHT angka 6 bahwa “kenyataanya seringkali terdapat benda-benda

berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut”.

Benda yang dijadikan hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droit de suite*) maksudnya walaupun obyek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi (Pasal 7 UUHT). Pengikatan benda sebagai obyek hak tanggungan, maka hak tanggungan secara kekuasaan telah beralih dari tangan debitur pemilik obyek hak tanggungan kepada kreditur sebagai pemegang hak tanggungan.

Pengikatan hak tanggungan bersifat *accessoir* artinya merupakan ikutan dari perjanjian pokok, maksudnya bahwa perjanjian hak tanggungan tersebut ada apabila telah ada perjanjian pokoknya yang berupa perjanjian yang ditimbulkan hubungan hukum utang piutang, sehingga akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokoknya (Pasal 10 ayat (1) UUHT). Perjanjian pinjam meminjam dikonstruksikan sebagai perjanjian pokok, sedangkan pengikatan benda sebagai jaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian tambahan atau *accessoir*. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan bahwa jaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok.² Apabila perjanjian pemberian kredit merupakan perjanjian pokok, yaitu perjanjian pinjam meminjam, maka pengikatan benda melalui lembaga hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan atau yang lebih dikenal *accessoir*. Perjanjian pengikatan benda sebagai perjanjian *accessoir* adalah sesuai dengan yang dikemukakan oleh Mariam Darus Badruzaman sebagai berikut: “Sifat *accessoir* sesuai dengan sifat yang melekat pada hukum jaminan. Gadai dan hipotek.”

Hak tanggungan mengenal asas spesialisitas yaitu bahwa unsur-unsur hak tanggungan tersebut wajib ada untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan, misalnya mengenai obyek maupun utang yang dijamin (Pasal 11 ayat (1) UUHT), dan apabila tidak dicantumkan maka mengakibatkan akta yang bersangkutan batal

² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *op.cit*, hlm. 37.

demi hukum. Maksud asas spesialitas ini ada kaitannya dengan ketentuan bahwa pemberi dan pemegang hak tanggungan harus jelas identitasnya baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin serta benda yang digunakan sebagai jaminan.

Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji ini. Janji ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya. Dengan adanya janji ini, tanpa persetujuan pembersihan dari pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya, Hak Tanggungan kedua dan seterusnya tetap membebani obyek Hak Tanggungan, walaupun obyek itu sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan pertama. Janji ini penting untuk dapat memperoleh harga yang tinggi dalam penjualan obyek Hak Tanggungan. Tanpa dicantulkannya janji ini, sertipikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan diserahkan kepada pemberi Hak Tanggungan sebagaimana penjelasan pasal 11 ayat (2) UUHT. janji-janji dalam pemberian hak tanggungan dapat dijelaskan bahwa janji-janji dalam pemberian hak tanggungan tersebut bukan merupakan suatu keharusan ada, yang nampak dari adanya kata “dapat”, sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Tanpa adanya janji-janji tersebut tidak mempengaruhi keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan, namun jika terdapat janji-janji yang dibuat dalam akta dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan, maka janji-janji yang termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga, sebagaimana mengikatnya undang-undang sebagaimana ditentukan dalam pasal 1338 ayat (1) B.W., bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Pada Akta Pemberian Hak Tanggungan dijanjikan bahwa debitur tidak akan menyewakan obyek hak tanggungan. Sewa menyewa yang dimaksud adalah sebagaimana diatur dalam Buku III B.W., tentang Perikatan mulai dari pasal 1548 B.W. sampai dengan pasal 1600 B.W. Pengertian sewa menyewa dijumpai dalam pasal 1548 B.W., bahwa sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan

pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian yang berarti perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1313 B.W, yang menentukan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Subekti mengartikan perjanjian adalah "suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Apabila dalam pelaksanaannya salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajiban yang timbul karena perjanjian yang dibuat, maka jika sampai menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi. Wanprestasi menurut Abdulkadir Muhammad diartikan sebagai berikut: “Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan”. Wanprestasi menurut pasal 1239 B.W menentukan: “Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”.

Dalam perjanjian sewa menyewa, maka yang terikat adalah antara penyewa dengan yang menyewakan barang sebagaimana mengikatnya undang-undang selama perjanjian sewa menyewa dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana pasal 1320 B.W jo pasal 1338 ayat (1) B.W., bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pada perjanjian sewa menyewa yang obyeknya dijadikan hak tanggungan (atas tanah) baik tanpa atau dengan bangunan yang ada di atasnya, mengikat pemberi hak tanggungan selaku kreditur manakala dengan persetujuan pemberi hak tanggungan.

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh dan di hadapan PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat (2) UUHT jo pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Pembebanan hak tanggungan dapat dibuat dengan SKMHT, dengan ketentuan wajib dibuat dengan akta Notaris atau

Akta PPAT, sesuai dengan Pasal 15 ayat (3) UUHT, dengan ketentuan masa berlaku SKMHT 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan dalam pasal 15 ayat (4) untuk hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Ketentuan mengenai jangka waktu SKMHT untuk dilanjutkan dengan pembuatan APHT tidak berlaku dalam hal SKMHT yang diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT untuk menjamin Pelunasan Kredit-kredit tertentu, seperti Kredit Program, Kredit Kecil, Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit lain yang sejenis.

Kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan apabila sertipikat belum jadi tetapi debitur tidak dapat melunasi hutangnya atau wanprestasi, maka kreditur tersebut belum dikualifikasikan sebagai kreditur preferen yang pemenuhan prestasi lebih didahulukan di antara kreditur lainnya atas benda yang dibebani sebagai jaminan kredit. Kreditur tersebut pelunasan piutangnya didasarkan atas keseimbangan jumlah piutang di antara kreditur lainnya yang lebih dikenal dengan kreditur konkuren sesuai dengan yang dimaksud oleh ketentuan pasal 1132 B.W.

Dasar penyewa menguasai obyek sewa adalah adanya suatu hubungan hukum dalam bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara pihak yang menyewakan dengan penyewa, hubungan hukum yang tertuang dalam perjanjian sewa menyewa sebagaimana tertuang dalam pasal 1548 B.W., tersebut hanya mengikat kedua belah pihak yaitu penyewa dan yang menyewakan sebagaimana mengikatnya undang-undang, dan hubungan hukum tersebut termasuk hubungan bersifat pribadi antara kedua belah pihak, sehingga hanya mengikat kedua belah pihak saja tidak termasuk pihak ketiga dalam hal ini adalah kreditur sebagai pemegang hak tanggungan atas obyek sewa.

Hubungan hukum hanya sebatas mengikat antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, sehingga apabila obyek sewa yang dijadikan obyek hak

tanggungannya tersebut 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, karena sifat dari penguasaan benda sebagai obyek hak tanggungan adalah bersifat kebendaan, maksudnya selalu mengikuti bendanya di manapun benda tersebut berada, sedangkan sifat hubungan yang mengikat antara pihak yang menyewakan dengan penyewa hanya hak pribadi saja.

Pihak penyewa yang dirugikan karena dieksekusinya obyek sewa yang dibebani dengan hak tanggungan, hanya dapat mempertahankan haknya sebatas kepada pihak yang menyewakan dengan menggugat pihak yang menyewakan agar memberikan ganti kerugian atas dieksekusinya obyek sewa dengan dasar telah ingkar janji atau wanprestasi, yaitu pihak yang menyewakan tidak memberikan kenikmatan atas obyek sewa selama batas waktu sewa. Hal ini berarti bahwa dasar penyewa menguasai obyek sewa karena adanya perjanjian sewa menyewa dan penguasaan obyek sewa oleh penyewa sebatas masa sewa saja, dan setelahnya wajib untuk mengembalikan obyek sewa tersebut kepada yang menyewakan.

Pihak bank selaku kreditur untuk mencegah tindakan debitur menyewakan obyek hak tanggungan, di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat janji yang berisi larangan bagi debitur untuk menyewakan obyek hak tanggungan tersebut. Larangan menyewakan obyek hak tanggungan dimaksud adalah untuk mencegah terjadinya kesulitan bagi bank untuk menjual obyek lelang jika ternyata penyewa tidak bersedia mengosongkan obyek hak tanggungan. Larangan tersebut mungkin mudah untuk dilaksanakan jika obyek hak tanggungan dalam keadaan kosong, hal yang sulit jika bank tidak melihat kondisi yang sebenarnya ternyata obyek hak tanggungan sebelumnya telah disewakan oleh debitur atau tanpa sepengetahuan dan persetujuan kreditur, debitur menyewakan obyek hak tanggungan, meskipun pihak kreditur dapat mempertahankan haknya atas dasar debitur memberikan keterangan yang tidak benar mengenai obyek yang dibebani dengan hak tanggungan tersebut dan dapat dikatakan telah memberikan keterangan palsu.

Di antara janji-janji yang dapat dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan di antaranya janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan atau debitur untuk menyewakan obyek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan. Merujuk pada ketentuan pasal 11 ayat (2) UUHT tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa perbuatan hukum penyewaan obyek hak tanggungan adalah tidak dilarang selama dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak dijanjikan mengenai pembatasan hak debitur untuk menyewakan obyek hak tanggungan. Apabila tidak dijanjikan lain, debitur masih diperkenankan menyewakan obyek hak tanggungan selama diajukan secara tertulis kepada kreditur. Akibat hukumnya bagi penyewa apabila kreditur menyetujui obyek hak tanggungan disewakan, penyewa mendapat jaminan dalam penguasaan sewa dari kreditur, karena perjanjian sewa menyewa tersebut mengikat pihak yang menyewakan maupun pihak kreditur. Hal ini akan menjadi berbeda jika pada Akta Pemberian Hak Tanggungan terdapat janji yang isinya membatasi debitur untuk menyewakan obyek hak tanggungan, jika debitur menyewakannya, maka perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara penyewa dengan yang menyewakan tidak mengikat kreditur selaku pemegang hak tanggungan. Bank sebagai kreditur sebagai pemegang hak kebendaan terhadap obyek sewa, jika menghendaknya untuk dieksekusi karena debitur wanprestasi, maka penyewa tidak diperkenankan untuk menghalang-halangi pelaksanaan eksekusi tersebut, pihak penyewa hanya dapat mempertahankan haknya atas obyek sewa terhadap pihak yang menyewakan.

Sewa atas bidang tanah terutama untuk kepentingan kegiatan usaha, pihak penyewa sebelum mengambil langkah membuat perjanjian sewa menyewa, untuk memperoleh kepastian atas obyek sewa terlebih dahulu meminta informasi pada Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui status obyek sewa. Apabila penyewa ternyata tidak mengambil langkah tidak meminta informasi tersebut dan ternyata bidang tanah yang disewa benar-benar dalam status sebagai jaminan kredit yang dibebani dengan hak tanggungan, dan di dalam Akta Pemberian Hak

Tanggung jawab terdapat janji debitur tidak diperkenankan menyewakan obyek hak tanggungan, maka segala risiko menjadi tanggung jawab penyewa. Penyewa yang demikian tersebut dapat dikatakan sebagai penyewa yang beritikad tidak baik. Sebagai penyewa yang beritikad tidak baik terhadap pihak ketiga dalam hal ini bank selaku kreditur, tidak mendapatkan perlindungan hukum apabila tetap mempertahankan haknya sebagai penyewa dengan alasan bahwa jual beli tidak menghapuskan sewa menyewa.

Pada dasarnya, pelaksanaan eksekusi harus melalui penjualan di muka umum atau melalui lelang sesuai pasal 1 ayat 1 UUHT. Dengan dasar pikiran, bahwa dengan penjualan di muka umum atau melalui lelang diperkirakan akan diperoleh harga yang wajar atau paling tidak mendekati wajar, karena dalam suatu lelang tawaran yang rendah bisa diharapkan akan memancing peserta lelang lain untuk mencoba mendapatkan benda lelang dengan menambah tawaran. Ini merupakan salah satu wujud perlindungan undang-undang bagi pemberi jaminan. Kenyataan dalam praktek ada kalanya tidak sesuai dengan yang diharapkan, karena peserta lelang juga mempunyai harapan untuk memperoleh barang lelang dengan harga yang murah. Di samping itu, biaya yang harus dikeluarkan untuk melaksanakan lelang juga mahal.

Dalam Pasal 20 ayat 2 UUHT dapat dilihat wujud perlindungan kepentingan para pihak, sekalipun yang paling berkepentingan tentunya adalah pemberi hak tanggungan. Kalau penilaian jaminan yang dulu dilakukan kreditur diperkirakan terlalu dekat dengan taksiran harga jual sekarang, dan taksiran harga jual lebih kecil dari kredit kreditur, maka kreditur pemegang hak tanggungan berkepentingan atas penjualan persil jaminan dengan harga yang tinggi, dengan harapan seluruh tagihannya akan tertutup. Sudah tentu pemberi hak tanggungan juga mengharapkan harga yang tinggi, sebab sisa penjualan sesudah diambil kreditur adalah haknya. Tetapi kalau taksiran harga penjualan adalah jauh di atas total tagihan kreditur, maka kreditur tidak begitu peduli, apakah akan dilaksanakan eksekusi melalui lelang atau penjualan di bawah tangan, sebab melalui jalan yang manapun, tagihannya akan dapat terlunasi dengan hasil penjualan persil jaminan. Lain halnya dengan pihak pemberi hak tanggungan yang

selalu berkepentingan, bahwa persilnya memberikan hasil penjualan yang tinggi, karena tentunya diharapkan ada sisa uang penjualan yang besar sesudah dipotong dengan pelunasan tagihan kreditur.

Terlepas dari eksekusi baik melalui fiat eksekusi maupun parate eksekusi atas benda yang dibebani dengan hak tanggungan, jika benda tersebut disewakan kepada pihak ketiga, eksekusi tentunya tidak akan berhasil jika obyek hak tanggungan yang dieksekusi tersebut ternyata bermasalah, karena pihak penyewa tidak bersedia mengosongkan obyek sewa yang dibebani dengan hak tanggungan. Kreditur dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan melarang debitur menyewakan obyek hak tanggungan, jika kenyataannya tetap menyewakan, maka sewa menyewa tersebut tidak akan mempengaruhi pelaksanaan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan, karena kreditur tidak terikat dalam perjanjian sewa menyewa tersebut.

Penyewa hanya mempunyai hak pribadi atas obyek sewa dengan pihak yang menyewakannya, sehingga apabila obyek hak sewa dieksekusi karena yang menyewakan wanprestasi dalam perjanjian kredit, berarti bahwa pihak yang menyewakan tidak memberikan kenikmatan sewaktu sewa masih berlangsung sebagai kewajiban pihak yang menyewakan. Pada kondisi demikian, pihak penyewa dapat menggugat ganti kerugian kepada pihak yang menyewakan atas dasar telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi, karena mengakhiri sewa sebelum waktu sewa berakhir.

SIMPULAN DAN SARAN

Perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan yang obyeknya disewakan tergantung pada janji-janji yang termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana pasal 11 ayat (2) UUHT. Janji dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang membatasi debitur untuk menyewakan obyek hak tanggungan, jika dilanggar, pemegang hak tanggungan sebagai pemegang hak kebendaan atas obyek hak tanggungan lebih diistimewakan bila dibandingkan dengan penyewa yang mempunyai hak pribadi atas obyek sewa terhadap pihak yang menyewakan.

Perlindungan hukum bagi penyewa obyek Hak Tanggungan jika ditinjau dari Pasal 1576 B.W., tidak dapat mempertahankan haknya dengan dalih jual beli tidak menghapuskan sewa menyewa, melainkan hanya bisa mempertahankan haknya sebatas pada pihak yang menyewakan dengan menuntut ganti kerugian atas diakhirinya hubungan sewa menyewa. Penyewa tidak memperoleh perlindungan terhadap kreditur selaku pemegang hak tanggungan ketika pemegang hak tanggungan akan mengeksekusi obyek hak tanggungan yang disewakan oleh debitur selaku pihak yang menyewakan.

Hendaknya pemegang hak tanggungan tidak hanya berlandaskan klausula larangan menyewakan obyek hak tanggungan yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, melainkan mencegahnya dengan cara memasang pada obyek hak tanggungan papan bertuliskan larangan menyewakan obyek hak tanggungan. Hendaknya penyewa sebelum menyewa obyek sewa menyewa terlebih dahulu meneliti dari kemungkinan obyek sewa dijadikan hak tanggungan agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari.

DAFTAR BACAAN

Buku

Badruzaman, Mariam Darus, *Bab-bab tentang Credietverband, Gadai, Fiducia*, Alumni, Bandung, 1984

Djumhana, Muhamad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000

Hadisoeperto, Hartono, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984

Hadjon, Philipus M., *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987

Harahap, Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1993

—————, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986

- Meliala, Qirom Syamsudin, *Hukum Perdata tentang Perjanjian-perjanjian tertentu*, Liberty, Yogyakarta, 1989
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990
- Ngani, Nico dan A. Qirom Meliala, *Seri Hukum Perdata Barat, Sewa Beli Dalam Teori dan Praktek*, Liberty, Yogyakarta, 1984
- Poesoko, Herowati, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2007
- Ranuhandoko, *Terminologi Hukum Inggris-Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996
- Satrio, J., *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 1*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 2001
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2005
- Syahrani, Riduan, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1989
- Usman, Rachmadi, *Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003

Peraturan Perundang-undangan

Burgerlijk Wertboek (BW)

Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah (LN RI Tahun 1996 Nomor 42, TLN RI Nomor 3632).

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (LN RI Tahun 1998 Nomor 182, TLN RI Nomor 3790).

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 28, Tambahan
Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2171)

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk
Pelaksanaan Lelang