

## PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWAWA RUMAH YANG OBJEK SEWANYA DIJAMINKAN KEPADA BANK

**Shannon Gabriella Pesik, Mohamad Fajri Mekka Putra**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Indonesia

E-mail: shannongbr@gmail.com, fajriputra@yahoo.com

### Abstrak

Masyarakat seringkali memerlukan pinjaman dari bank untuk dapat memenuhi kebutuhan hidupnya. Pinjaman dari bank dapat dicairkan dengan adanya suatu jaminan yang dapat diterima oleh pihak bank. Jaminan yang diberikan kepada bank dapat dieksekusi jika debitur tidak dapat mengembalikan dana yang dipinjamkan. Pelaksanaan eksekusi jaminan bank dalam bentuk rumah yang mana rumah tersebut sedang berada dalam masa perjanjian sewa menyewa menimbulkan suatu permasalahan hukum yakni ketidakadilan bagi pihak penyewa. Penelitian ini dilakukan menggunakan metode penelitian hukum normatif. Hasil penelitian mengungkap bahwa perlindungan hukum bagi penyewa terkait objek sewa dapat ditemukan pada Pasal 1576 KUHPerduta yang menetapkan bahwa penyewa dapat mempertahankan haknya dalam perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat karena pihak pemberi sewa tidak dapat membatalkan sewa. Pihak penyewa mendapatkan perlindungan hukum di mana, ia berada di posisi yang dapat mengajukan gugatan kepada pihak pemberi sewa karena telah tidak sesuai dengan kewajiban yang diatur dalam Pasal 1550 KUHPerduta. Pelaksanaan eksekusi objek jaminan yang dibebani hak sewa dapat dilakukan ketika telah mendapatkan penetapan putusan pengadilan berdasarkan pihak yang dianggap unggul untuk melakukannya.

**Kata kunci:** Jaminan; Penyewa; Perlindungan Hukum.

### Abstract

*People often need loans from banks to meet their needs. Loans from banks can be disbursed in the presence of a guarantee that can be accepted by the bank. The collateral provided to the bank can be executed if the debtor cannot return the loaned funds. The execution of bank guarantees in the form of a house where the house is currently under a lease agreement raises a legal problem, namely injustice for the tenant. This research was conducted using normative legal research methods. The results reveal that legal protection for tenants related to the object of the lease can be found in Article 1576 of the Civil Code which stipulates that the tenant can maintain his rights in the lease agreement that has been made because*

<b>How to cite:</b>	Shannon Gabriella Pesik, Mohamad Fajri Mekka Putra (2022) Judul, (7) 10, <a href="http://dx.doi.org/10.36418/syntax-literate.v7i10.13038">http://dx.doi.org/10.36418/syntax-literate.v7i10.13038</a>
<b>E-ISSN:</b>	<a href="https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v7i10.13038">2548-1398</a>
<b>Published by:</b>	<a href="#">Ridwan Institute</a>

*the landlord cannot cancel the lease. The tenant gets legal protection where, he is in a position to file a lawsuit against the landlord for not complying with the obligations stipulated in Article 1550 of the Civil Code. The execution of a security object encumbered by lease rights can be carried out when it has obtained a court decision based on a party that is considered superior to do so.*

**Keywords:** Security; Tenant; Legal Protection

## **Pendahuluan**

Peminjaman dana yang didapatkan dari bank seringkali menjadi salah satu upaya masyarakat agar dapat memenuhi kebutuhan hidup. Bank merupakan sebuah badan usaha yang memiliki hak untuk dapat mengumpulkan dana dari masyarakat sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan).

Dana yang dikumpulkan dari masyarakat itu dapat berbentuk simpanan, giro, tabungan, atau bentuk lainnya sesuai dengan UU Perbankan. Hal ini berkaitan dengan usaha pemerintah dalam mencapai kesejahteraan masyarakat Indonesia (Jumhana, 2000). Dengan dana yang dikumpulkan tersebut, bank dapat memberikan kredit kepada masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Bank dalam mencairkan dana kredit yang akan diberikan kepada masyarakat didasari dengan kepercayaan bahwa masyarakat dapat memenuhi kesepakatan yang telah disepakati. Atas dasar kepercayaan dari bank bukan menjadi satu-satunya pertimbangan untuk mencairkan kredit dari bank, namun bank juga perlu melihat apakah ada asset dari masyarakat sebagai debitur yang dapat diberikan untuk menjadi sebuah jaminan.

Kredit dapat diberikan oleh bank apabila terdapat sebuah jaminan yang dapat diberikan oleh debitur. Jaminan yang diberikan oleh debitur memiliki peran sebagai pemberi kepercayaan dan kepastian bahwa bank akan mendapatkan kembali pembayaran dari dana yang dikeluarkannya sebagai kredit.

Salah satu bentuk jaminan yang dapat diberikan untuk mendapatkan kredit dari bank adalah tanah. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Hak Tanggungan atas tanah merupakan hak jaminan yang dibebankan atas tanah, berikut atau tidak berikut setiap benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut guna pelunasan dari suatu utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Dalam memberikan jaminan terhadap bangunan harus memperhatikan hak-hak daripada pihak-pihak yang bersangkutan. Salah satunya adalah jika bangunan tersebut sebelumnya telah disewa oleh suatu pihak. Berdasarkan Pasal 1576 KUHPerdara, disebutkan bahwa dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidak menjadi putus kecuali keadaan tersebut telah diperjanjikan dalam waktu penyewaan barang. Namun, seringkali dijumpai bahwa barang yang menjadi jaminan bank mengalami pelaksanaan eksekusi baik dengan jual beli atau lelang, sehingga hak daripada pihak penyewa dirugikan.

## **Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif menggunakan bahan hukum dalam perundang-undangan sebagai bahan studi. Bahan hukum yang digunakan dalam studi ini menjadi pedoman dalam menemukan jawaban dari permasalahan yang diangkat dalam penelitian. Penelitian ini dilakukan dengan mencari bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini. Pencarian bahan-bahan hukum ini guna untuk dipelajari agar memberikan pemahaman lebih terhadap suatu permasalahan yang ada. Sumber hukum yang dipakai dalam penelitian ini adalah Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

## **Hasil dan Pembahasan**

Sewa menyewa merupakan suatu tindakan hukum yang dapat dilakukan oleh masyarakat dalam memperoleh kenikmatan atas suatu benda. Pada umumnya yang dapat ditemui dalam keseharian adalah sewa menyewa rumah. Berdasarkan Pasal 1 angka (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, sewa menyewa rumah merupakan keadaan di mana rumah dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa menyewa. Perjanjian ini dilakukan atas dasar kesepakatan antara pemilik rumah dan penyewa rumah. Pemilik adalah seseorang yang memiliki hak atas rumah dan penyewa adalah seseorang yang membayarkan uang sewa kepada pemilik sehingga mendapatkan hak atas rumah dalam jangka waktu yang disepakati bersama. Pemilik dan penyewa rumah adalah subjek dari sewa menyewa, sedangkan objek dari sewa menyewa adalah objek yang memiliki status hukum dimiliki oleh orang atau lembaga hukum dan harga sewa (Aprilianti, 2011). Tindakan sewa menyewa berlaku ketika telah mencapai kesepakatan antara pemilik dan penyewa. Dengan adanya kesepakatan antara pihak, maka sewa menyewa juga merupakan suatu bentuk perjanjian.

Perjanjian adalah suatu persetujuan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam pembuatan suatu perjanjian, perlu memperhatikan syarat-syarat sahnya perjanjian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan Pasal 1320 KUHPperdata. Syarat-syarat sah suatu perjanjian adalah kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang. Perjanjian melahirkan hubungan hukum antara subjek hukum satu dengan subjek hukum lainnya, di mana subjek hukum satu berhak atas prestasi dan subjek hukum lainnya berkewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut sesuai dengan yang telah disepakati (H.S., 2007). Jika salah satu unsur yang terdapat dalam syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi, maka

perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Perjanjian yang berjalan tidak sesuai dengan ketentuan awal dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan.

Perjanjian sewa menyewa suatu barang dari pemilik dan penyewa memiliki ketentuan dasar yang perlu ditaati. Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat beberapa hal penting yang perlu diperhatikan yakni subjek, objek, akta, dan masa sewa. Pada Pasal 1550 KUHPerdara, pihak yang menyewakan suatu barang memiliki kewajiban sebagai berikut yakni:

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
2. Memelihara barang yang disewakan sehingga barang tersebut dapat dipakai;
3. Memberikan penyewa kenikmatan yang tentram daripada barang yang disewakan selama masa sewa berlangsung.

Hak daripada pemberi sewa adalah sebagai berikut:

1. Mendapatkan uang sewa sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dari penyewa; dan
2. Pemberi sewa berhak meminta ganti rugi kepada penyewa terhadap kerusakan barang yang disewa.

Penyewa juga memiliki hak dan kewajiban yang sudah diatur dalam ketentuan undang-undang. Berdasarkan Pasal 1560 KUHPerdara, kewajiban penyewa yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

1. Penyewa wajib menggunakan barang yang disewanya dengan hati-hati dan sesuai dengan kesepakatan; dan
2. Membayarkan uang sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Hak daripada penyewa adalah sebagai berikut:

1. Mendapatkan barang sewa dalam kondisi yang baik sehingga dapat digunakan untuk tujuan sewa sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.
2. Mendapatkan jaminan dari pemberi sewa terhadap kenikmatan, ketentraman, dan tidak ada kerusakan dari barang yang disewa.

Banyak dijumpai kasus di mana objek sewa menyewa juga merupakan objek jaminan. Jaminan merupakan sarana perlindungan bagi keamanan daripada kreditor yang memberikan suatu pinjaman kredit yakni kepastian terhadap pelunasan utang debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor. Jaminan yang diberikan kepada kreditor merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian kredit itu sendiri. Salah satu jaminan kebendaan yang dapat diberikan adalah Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan terhadap tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut untuk pelunasan dari suatu utang, yang memberikan kedudukan prioritas kepada kreditor terhadap kreditor-kreditor lain.

Hal ini tentu dapat menimbulkan suatu permasalahan hukum jika objek Hak Tanggungan tersebut dieksekusi akibat pemberi sewa sebagai debitor tidak dapat mengembalikan dana yang dikeluarkan oleh bank sebagai kreditor. Permasalahan hukum timbul ketika terdapat penyewa yang masih memiliki haknya untuk menyewa rumah dalam jangka waktu yang diperjanjikan oleh pemilik rumah. Apabila pemilik rumah tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana telah dipaparkan di atas, maka pemilik

rumah atau pemberi sewa telah lalai dan dianggap melakukan wanprestasi. Atas dasar wanprestasi yang dilakukan oleh pemberi sewa, maka penyewa dapat meminta pertanggungjawaban hukum. Pertanggungjawaban hukum menurut Hans Kelsen adalah di mana seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan yang mana ia wajib pikul tanggung jawab sesuai dengan kedudukannya (M.A., 2006).

Perlindungan hukum pihak penyewa yang merasa haknya dirugikan akibat dari pelaksanaan eksekusi dari objek sewa telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, orang yang melanggar hukum dan membawa kerugian wajib menggantu kerugian yang timbul karenanya. Kewajiban untuk membayarkan ganti rugi timbul saat terjadi kelalaian. Sehingga, apabila pihak penyewa merasa bahwa haknya telah dirugikan dengan ketidaksesuaian pelaksanaan perjanjian sewa menyewa, maka dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri setempat agar pihak yang bersangkutan memberikan ganti rugi.

Pihak pemberi sewa yang tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1550 KUHPerdara, telah melakukan wanprestasi. Wansprestasi yang dilakukan tersebut merupakan suatu bentuk kelalaian. Pengaturan mengenai lalai dapat ditemukan dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan. Bentuk pernyataan lalai dapat ditemukan pada Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Dengan adanya penetapan bahwa pihak pemberi sewa telah lalai dalam menjalankan prestasinya, maka muncul hak bagi penyewa untuk mendapatkan perlindungan hukum.

Pihak penyewa juga dapat mempertahankan haknya dalam perjanjian sewa menyewa berdasarkan Pasal 1576 KUHPerdara. Pasal 1576 KUHPerdara berbunyi dengan dijualnya barang yang disewa, sewa yang dibuat sebelumnya tidak diputuskan kecuali bila telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Jika ada suatu perjanjian demikian, penyewa tidak berhak menuntut ganti rugi bila tidak ada suatu perjanjian yang tegas, tetapi jika ada perjanjian demikian, maka ia tidak wajib mengosongkan barang yang disewa selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi. Maka, berdasarkan ketentuan yang telah disebut di atas, penyewa masih memiliki hak untuk menempatkan objek sewa selama jangka waktu yang telah diperjanjikan. Hal ini juga diatur lebih lanjut berdasarkan Pasal 1550 KUHPerdara, pemberi sewa wajib untuk memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan dengan tenteram selama berlangsungnya sewa.

Pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan yang dibebani hak sewa dapat dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Prosedur yang dimaksud adalah dengan mengajukan terlebih dahulu permohonan yang akan diakhiri dengan tahap eksekusi.

Pengajuan aplikasi diberikan kepada Ketua Pengadilan setempat dengan melampirkan fotokopi keputusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Dalam hal eksekusi, maka dapat dilakukan oleh pihak yang dinyatakan layak dan pantas sesuai dengan isi putusan pengadilan baik secara pribadi maupun melalui perkawilan hukum.

### **Kesimpulan**

Berdasarkan penjelasan yang telah dipaparkan sebelumnya, maka kesimpulan yang didapatkan adalah pihak penyewa tetap dapat menikmati objek sewa selama masa sewa berlangsung sesuai dengan ketentuan Pasal 1576 KUHPerdara. Penyewa dapat memintakan haknya yakni kewajiban dari pemberi sewa untuk dapat memastikan penyewa dapat menikmati barang selama masa sewa berlangsung berdasarkan ketentuan Pasal 1550 KUHPerdara. Pihak pemberi sewa atau bank sebagai pemegang hak tanggungan tidak dapat menghapuskan hak untuk menikmati objek sewa daripada penyewa. Penyewa dapat mengajukan gugatan apabila hal tersebut tidak diindahkan oleh pemberi sewa maupun pemegang hak tanggungan.

## BIBLIOGRAFI

- Abdul Aziz, M. (2017). Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Rumah yang Objek Sewanya Dijaminkan Kepada Bank. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 24(1), 61-73.
- Andriansyah, A. (2019). Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Rumah yang Objek Sewanya Dijaminkan Kepada Bank. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 49(3), 365-380.
- Aprilianti. (2011). Perjanjian Sewa Guna Usaha antara Lessee dan Lessor. *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, 5(3).
- Fatmawati, A., & Rismayanti, R. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Rumah yang Objek Sewanya Dijaminkan Kepada Bank. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 20(2), 214-229.
- Hasan, Djuhaendah. (2011). Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal. Jakarta: Nuansa Madani,
- Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijke Wetboek*], diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjartosudibio.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik. PP Nomor 44 Tahun 1994, LN No. 73 Tahun 1994 TLN No. 3576.
- Jumhana, M. (2000). *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Kamil, I. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Rumah yang Objek Sewanya Dijaminkan Kepada Bank (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2056 K/Pdt/2015). *Jurnal Yustika*, 21(3), 348-361.
- M.I., Zakki. (2013). Transaksi Leasing di Indonesia dalam Perspektif Hukum Islam. *Epistemé: Jurnal Pengembangan Ilmu Keislaman*, 8(1).
- Nasution, A. S. (2021). Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Rumah yang Objek Sewanya Dijaminkan Kepada Bank. *Jurnal Yustika*, 24(1), 55-68.
- Oktafiani, L., & Idris, I. (2015). Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Debitur PT. Bank DKI Jakarta Pusat. *Lex Jurnalica*, 12(2).
- Prasetyo, A. H. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Rumah yang Objek Sewanya Dijaminkan Kepada Bank (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 628 K/Pdt/2012). *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 19(1), 99-112.
- Ramadhan, R., & Latifah, L. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Rumah yang Objek Sewanya Dijaminkan Kepada Bank. *Jurnal Hukum Pro Justitia*, 18(1), 76-86.

Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Rumah Yang Objek Sewanya Dijaminkan  
Kepada Bank

Siregar, R. D. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Rumah yang Objek Sewanya Dijaminkan Kepada Bank. *Jurnal Dinamika Hukum*, 18(1), 50-63.

Suherman, A., & Siregar, D. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Rumah yang Objek Sewanya Dijaminkan Kepada Bank. *Jurnal Hukum dan Peradilan*, 8(1), 97-112.

Wibowo, B. A. (2021). Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Rumah yang Objek Sewanya Dijaminkan Kepada Bank (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2840 K/Pdt/2012). *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 5(2), 169-181.

---

**Copyright holder:**

Shannon Gabriella Pesik, Mohamad Fajri Mekka Putra (2022)

**First publication right:**

Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia

**This article is licensed under:**

