

Asas *Horizontal* Pada Akta Perjanjian Sewa Menyewa Yang Tanah Sewanya Di Bebani Hak Tanggungan

Komang Kory Jayani¹, I Made Dwi Dimas Mahendrayana², I Nyoman Sumardika³

¹Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail: koryjayani11@gmail.com

²Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail :

dimasmahendrayana@unud.ac.id

³Notaris Kabupaten Tabanan, E-mail : istayuan@yahoo.co.id

Info Artikel

Masuk : 10 Juli 2024

Diterima : 31 Agustus 2024

Terbit : 31 Agustus 2024

Keywords :

Legal protection; Liability Rights; Lease

Kata kunci:

Perlindungan hukum; Hak Tanggungan; Sewa Menyewa

Corresponding Author:

koryjayani11@gmail.com

DOI:

10.24843/AC.2024.v09.i02.p11

Abstract

The purpose of this study is to examine the horizontal principle in land lease agreements burdened with mortgage rights. This study uses a normative method with a statutory and conceptual approach. The results show that the lease of freehold land has the nature of *droit de suit*, meaning that the lease right continues to follow the land, whoever the owner is. The lease right of buildings on freehold land is closely related to the principle of legal relations between people and land, one of which is the horizontal principle, which states that buildings and plants on the land are not one unit. In the context of mortgage rights as the object of the lease agreement, the tenant's rights must continue to be respected and the lease agreement remains valid until the lease term ends, unless otherwise specified in the agreement. The imposition of mortgage rights on leased land creates a complexity of legal interests between the landowner, tenant, and mortgage holder. The horizontal principle separates the land ownership from the buildings on it, ensuring that the lease right remains valid even if the land ownership changes. This emphasizes the importance of a clear agreement to protect the rights of all parties and clarify the conditions for termination or extension of the lease. This study also highlights the need for legal reform to strengthen the protection of tenant rights when leased land is burdened with mortgage rights.

Abstrak

Tujuan studi ini adalah mengkaji asas *horizontal* pada perjanjian sewa tanah yang dibebani hak tanggungan. Penelitian ini menggunakan metode normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasilnya menunjukkan bahwa sewa tanah hak milik memiliki sifat *droit de suit*, artinya hak sewa tetap mengikuti tanah tersebut, siapapun pemiliknnya. Hak sewa bangunan di atas tanah hak milik berkaitan erat dengan asas hubungan hukum antara orang dan tanah, salah satunya asas *horizontal*, yang menyatakan bahwa bangunan dan tanaman di atas tanah bukan merupakan satu kesatuan. Dalam konteks hak tanggungan sebagai objek perjanjian sewa, hak-hak penyewa

harus tetap dihormati dan perjanjian sewa tetap berlaku hingga masa sewanya berakhir, kecuali ditentukan lain dalam perjanjian. Pembebanan hak tanggungan pada tanah yang disewakan menciptakan kompleksitas kepentingan hukum antara pemilik tanah, penyewa, dan pemegang hak tanggungan. Asas *horizontal* memisahkan hak milik tanah dari bangunan di atasnya, memastikan hak sewa tetap berlaku meskipun pemilikan tanah berubah. Ini menekankan pentingnya perjanjian yang jelas untuk melindungi hak semua pihak serta memperjelas kondisi pengakhiran atau perpanjangan sewa. Studi ini juga menyoroti perlunya reformasi hukum untuk memperkuat perlindungan hak penyewa saat tanah yang disewa dibebani hak tanggungan.

I. Pendahuluan

Tanah adalah sumber daya alam yang vital bagi masyarakat, baik sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha. Dalam konteks pengaturan, pengelolaan, dan pemanfaatan tanah, "Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (UDN NRI 1945) menetapkan bahwa *bumi, air, dan kekayaan alam di dalamnya dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.*" Hal ini berarti, pertama, negara tidak memiliki tanah, tetapi memiliki wewenang untuk mengatur penggunaan, penyediaan, dan pemeliharaan bumi, air, serta ruang angkasa. Kedua, negara mengatur hubungan hukum antara individu dengan bumi, air, dan ruang angkasa. Ketiga, negara mengatur tindakan hukum terkait bumi, air, dan ruang angkasa. Dalam mengatur hubungan dan tindakan hukum ini, negara menentukan siapa yang berhak memiliki dan menguasai tanah di Indonesia serta menetapkan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh subjek hak, baik itu individu maupun badan hukum, termasuk Warga Negara Indonesia (WNI) dan Warga Negara Asing (WNA).¹

Dalam mengatur hubungan dan tindakan hukum ini, negara menentukan siapa yang berhak memiliki dan menguasai tanah di Indonesia serta menetapkan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh subjek hak, baik itu individu maupun badan hukum, termasuk Warga Negara Indonesia (WNI) dan Warga Negara Asing (WNA). Pengaturan ini bertujuan untuk memastikan bahwa penggunaan tanah dilakukan secara adil dan berkelanjutan, mendukung pembangunan ekonomi, serta melindungi kepentingan masyarakat luas. Dengan demikian, regulasi tanah tidak hanya fokus pada aspek kepemilikan, tetapi juga mencakup pengelolaan yang berkelanjutan dan bertanggung jawab terhadap sumber daya alam tersebut. Selain itu, negara juga memiliki tanggung jawab untuk menjamin bahwa penggunaan tanah tidak merugikan lingkungan dan tetap mempertahankan ekosistem yang seimbang. Pemerintah harus memastikan bahwa kebijakan dan peraturan terkait tanah disusun dengan mempertimbangkan kepentingan semua pihak, termasuk masyarakat adat yang memiliki hubungan historis dan budaya dengan tanah tersebut. Dalam kerangka hukum ini, negara berfungsi sebagai pengatur utama yang memastikan bahwa semua pihak mematuhi peraturan yang telah ditetapkan demi kepentingan bersama.

¹ Santoso, U. (2018). Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas Dan Pembuktian. *Jurna Yuridika*, 33. Hal. 330

Sehubungan dengan pelaksanaan “Pasal 33 ayat 3 UUD NRI 1945 merupakan landasan konstitusional bagi pembentukan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).” Menurut Boedi Harsono menyatakan bahwa “dengan berlakunya UUPA, maka terjadi perubahan secara fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia, terutama hukum di bidang pertanahan.”² Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), “hak penguasaan atas tanah diartikan sebagai serangkaian kewenangan, kewajiban, dan atau larangan yang diberikan kepada pemegang hak untuk melakukan tindakan tertentu terhadap tanah yang dimilikinya.” Secara hierarki, urutan hak penguasaan atas tanah dimulai dari hak bangsa Indonesia atas tanah, kemudian hak negara untuk menguasai tanah, hak ulayat dari masyarakat hukum adat, hingga hak individu atas tanah. Hak individu ini mencakup berbagai bentuk, termasuk “hak atas tanah, wakaf tanah hak milik, hak tanggungan, dan hak milik atas satuan rumah susun”.

Salah satu hak atas tanah yang berasal dari hak milik adalah hak sewa untuk bangunan. Ini berarti hak milik dapat dibebani dengan hak sewa untuk bangunan, sebagaimana disebutkan dalam “Pasal 16 ayat 1 huruf e UUPA dan diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA.” Tanah hak milik yang tidak memiliki bangunan di atasnya dapat disewakan untuk jangka waktu tertentu oleh pemiliknya kepada pihak lain. Hak sewa untuk bangunan yang muncul dari penyewaan tanah hak milik ini diakui melalui perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemegang hak sewa untuk bangunan. Perjanjian ini dapat berupa akta di bawah tangan atau akta otentik, seperti akta notaris atau akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 44 UUPA tidak mengatur “bahwa hak sewa untuk bangunan dapat dijadikan jaminan utang.” UUPA menetapkan bahwa hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah “UUHT”, hak yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan meliputi “hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai yang wajib didaftarkan dan dapat dipindahtanggankan, serta hak milik atas satuan rumah susun”.

Dalam hukum tanah, terdapat dua asas yang saling bertentangan, yaitu asas pelekatan vertikal (*vertical accessie beginsel*) dan asas pemisahan horizontal (*horizontale scheidings beginsel*). Asas pelekatan vertikal adalah prinsip yang menyatakan bahwa “pemilik tanah juga memiliki segala benda yang melekat pada tanah tersebut sebagai satu kesatuan, seperti bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.”³ Hak atas tanah secara otomatis meliputi kepemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah tersebut, kecuali jika ada kesepakatan lain antara pemilik tanah dan pihak yang membangun atau menanamnya. Prinsip ini diatur dalam “Pasal 500 dan Pasal 571 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer).” Di Indonesia, yang dianut adalah asas pemisahan horizontal, yang berasal dari hukum adat dan menjadi dasar hukum tanah nasional. Berdasarkan asas pemisahan horizontal, kepemilikan tanah dan benda-benda yang ada di

² *Ibid.* hal 331

³ Firmansyah, A. (2022). “Rekonseptualisasi Asas Pemisahan Horizontal Dalam Pertambangan Mineral Dan Batubara di Indonesia.” *Yustitia*, 8(1), 80-96. Hal 84

atas tanah tersebut dipisahkan. Dengan demikian, pemilik hak atas tanah dan pemilik bangunan yang ada di atas tanah tersebut dapat berbeda.⁴

Pembebanan hak tanggungan juga diatur dalam “Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.” Dalam peraturan ini, pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui sewa menyewa untuk bangunan di atas hak milik dapat didaftarkan jika didukung oleh akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, Pasal 11 Ayat 2 Huruf a Undang-Undang tentang Hak Tanggungan (UUHT) “memberikan pembatasan kewenangan kepada pemberi hak tanggungan dalam hal menyewakan objek hak tanggungan, menentukan atau mengubah jangka waktu sewa, dan menerima uang sewa di muka, kecuali jika ada persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.” Jika persetujuan ini tidak diperoleh, perjanjian sewa-menyewa antara penyewa dan pemilik tanah tidak akan mengikat kreditur sebagai pemegang hak tanggungan. Dalam situasi ini, apabila bank sebagai kreditur atau pemegang hak kebendaan atas objek sewa memutuskan untuk mengeksekusi haknya karena debitur gagal memenuhi kewajiban, penyewa tidak dapat menghalangi eksekusi tersebut. Penyewa hanya dapat mempertahankan haknya terhadap pihak yang menyewakan, tetapi tidak terhadap kreditur yang memegang hak tanggungan. Perlunya persetujuan kreditur ini penting untuk memastikan bahwa hak-hak penyewa diakui dan dilindungi dalam situasi di mana hak tanggungan dieksekusi. Tanpa persetujuan tersebut, penyewa harus memahami bahwa hak mereka lebih terbatas ketika berkaitan dengan tindakan kreditur. Dalam praktiknya, penyewa sebaiknya memastikan bahwa perjanjian sewa-menyewa mencakup ketentuan yang mengatasi kemungkinan eksekusi hak tanggungan untuk melindungi kepentingan mereka. Selain itu, penting bagi pihak penyewa untuk mendapatkan informasi yang jelas mengenai status hak tanggungan atas objek sewa untuk menghindari risiko hukum yang tidak diinginkan.

Terkait latar belakang diatas terdapat dua rumusan masalah yang menjadi pokok dalam penelitian ini yaitu “1) Bagaimana pembebanan Hak Sewa Pada Bangunan Atas Tanah hak Milik, 2) bagaimana perlindungan hukum bagi pihak penyewa yang obyek sewanya dibebani hak tanggungan”, sehingga tujuan dari penulisan artikel ini adalah untuk menganalisis pembebanan hak sewa pada bangunan atas tanah hak milik serta mengkaji perlindungan hukum terhadap pihak penyewa berdasarkan pada asas horizontal dalam hak tanggungan. Penelitian terdahulu yang berkaitan dengan materi pembahasan artikel ini adalah : 1) atikel oleh Widi Widagdo Pri Wicaksono tahun 2023 dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Akibat Pemberi Sewa Dinyatakan Pailit”.⁵ 2) artikel kedua oleh Angel Melani Widjaja tahun 2020 dengan judul “Tanggung Gugat Terhadap Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Akan Ada Berupa Gedung”.⁶ Pembahasan pertama merujuk pada perjanjian sewa menyewa yang dikaitkan dengan akibat hukum pada objek yang yang dianggap pailit. Dan dalam

⁴ Rubiati, B., Pujiwati, Y., & Djakaria, M. (2017). Kepastian Hukum Kepemilikan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Bina Hukum Lingkungan*, 1(2), 134-145. Hal 136

⁵ Wicaksono, W. W. P., & Suryoutomo, M. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Akibat Pemberi Sewa Dinyatakan Pailit. *Jurnal Akta Notaris*, 2(2), 229-241.

⁶ Widvastuti, T.V., Indriasari, E. and Pratama, E.A., 2021. Model Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum*, 9(1), pp.77-94.

artikel kedua merujuk pada pembahasan Gedung yang pembangunannya belum terselesaikan ikut menjadi objek jaminan. Namun yang menjadi berbeda dalam penelitian ini lebih merujuk pada hak sewa menyewa yang dibebani hak tanggungan.

2. Metode Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disampaikan, penulisan ini menggunakan metode penelitian hukum normatif karena fokus kajiannya berangkat dari ketidakjelasan norma yang terdapat dalam "Pasal 11 ayat 2 huruf a UUHT terkait pembatasan kewenangan pemberian hak tanggungan." Penelitian ini meneliti peraturan perundang-undangan tertulis serta bahan-bahan pustaka yang ada, dikaji dengan pendekatan perundang-undangan dan konsep hukum. Penelitian hukum normatif dilakukan melalui bahan pustaka dan data sekunder. Dalam karya ilmiah ini, pendekatan yang digunakan mencakup pendekatan perundang-undangan "*statute approach*" dan konseptual "*conceptual approach*" yang bersifat yuridis-normatif. Penelitian ini didukung juga dengan adanya beberapa bahan hukum yaitu primer, sekunder, serta tersier. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi pustaka.

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1. Pembebanan Hak Sewa Pada Bangunan Atas Tanah Hak Milik

Perihal benda (*zaak*) dalam KUHPer diatur dalam "Pasal 499 kebendaan yaitu tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik." Hak kebendaan atau yang dikenal dengan *zakelijk recht* merupakan hak mutlak atas suatu benda, hak itu dapat memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga. Hak kebendaan lawannya adalah hak perorangan atau "*persoonlijk recht*". Menurut "Prof. Sri Soedewi Masjchoen Sofan yang kemudian dikembangkan oleh Ny. Hj. Frieda Husni Hasbullah mengemukakan pendapatnya mengenai hak perorangan yang menunjukkan ciri kebendaan yaitu sebagai berikut" :⁷

- a. Hak perorangan yang mempunyai sifat hak kebendaan yaitu sifat *absolut* (mutlak), seperti perlindungan terhadap hak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa. Perlindungan kepada penyewa dari gangguan pihak ketiga atas dasar Pasal 1365 KUHPer.
- b. Hak perorangan yang mempunyai sifat kebendaan yaitu mempunyai sifat *droit de suite* (hak yang mengikuti), artinya itu tetap mengikuti bendanya ketangan siapa saja pun benda itu berada.⁸ Seperti hak sewa senantiasa mengikuti bendanya. Perjanjian sewa menyewa tidak akan putus dan berpindah/dijualnya barang sewa atau jual beli tidak mengakibatkan putusnya sewa menyewa. Dengan demikian sewa menyewa yang menimbulkan hak perorangan juga mengandung hak kebendaan, "karena hak sewa terus mengikuti bendanya."

Hak sewa untuk bangunan disebutkan dalam "Pasal 16 ayat 1 huruf e Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hak ini diatur lebih lanjut dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA." Pasal 50 ayat 2 UUPA menyatakan "bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa untuk bangunan akan diatur

⁷ Gozali, D. S., & Hafidah, N. Dasar-Dasar Hukum Kebendaan: Hak Kebendaan Memberi Kenikmatan & Jaminan. Hal 43

⁸ Usanti, T. P. (2012). Lahirnya Hak Kebendaan. *Perspektif*, 17(1), 44-53. Hal 46

melalui peraturan perundang-undangan." Pasal 44 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai pembebanan hak sewa untuk bangunan atas tanah hak milik. Pembebanan ini berarti bahwa "tanah hak milik dapat dibebani dengan hak sewa untuk bangunan. Hak sewa untuk bangunan merupakan hak atas tanah yang muncul dari kepemilikan tanah hak milik." Pasal 45 UUPA menetapkan "bahwa yang dapat menjadi pemegang hak sewa untuk bangunan adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia."

Peralihan hak sewa untuk bangunan dibuktikan dengan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dengan pemegang hak sewa untuk bangunan, yang dapat berbentuk akta di bawah tangan, atau akta autentik yaitu akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dalam hal ini akta notaris. Ketentuan-ketentuan dalam hak sewa untuk bangunan yang diatur dalam UUPA, yaitu :

- 1) "Pemilik tanah menyewakan tanah hak miliknya tanpa bangunan di atasnya kepada penyewa tanah atau pemegang hak sewa untuk bangunan;
- 2) Hak sewa penyewa untuk bangunan terjadi dengan perjanjian antar pemilik tanah dan pemegang hak sewa untuk bangunan;
- 3) Pemegang hak sewa untuk bangunan berhak mendirikan bangunan di atas tanah yang disewanya;
- 4) Hak sewa untuk bangunan wajib membayar uang sewa tanah kepada pemilik tanah yang besarnya berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak;
- 5) Hak sewa untuk bangunan berjangka waktu tertentu;
- 6) Pemegang hak sewa untuk bangunan adalah perorangan dan badan hukum yang berdiri menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 7) Hak untuk sewa bangunan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain kecuali ada persetujuan dari pemilik tanah:
 - 1) Hak sewa untuk bangunan tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia kecuali ada persetujuan dari pemilik tanah;
 - 2) Hak sewa untuk bangunan hapus dengan berakhirnya jangka waktu hak sewa untuk bangunan kecuali ada kesepakatan kedua belah pihak untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan hak sewa untuk bangunan."

Hak sewa untuk bangunan di atas tanah hak milik erat kaitannya dengan prinsip hubungan hukum antara individu dan tanah, terutama asas horizontal. Prinsip ini menyatakan bahwa bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah tidak dianggap sebagai satu kesatuan dengan tanah tersebut. Oleh karena itu, memiliki hak atas tanah tidak otomatis berarti memiliki bangunan dan tanaman di atasnya. Untuk mengakui kepemilikan atas bangunan dan tanaman tersebut, harus dijelaskan secara jelas dalam akta yang membuktikan adanya perbuatan hukum terkait. Menurut Dr. Urip Santoso, M.A., S.H., M.H., dalam bukunya mengenai asas pemisahan horizontal, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan bagian dari tanah itu sendiri. Dengan demikian, hak atas tanah tidak serta merta mencakup kepemilikan atas bangunan dan tanaman

yang ada di atasnya.⁹ Pasal 44 ayat 1 UUPA menyatakan bahwa “orang atau badan hukum berhak menyewakan tanah jika memiliki hak untuk menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan membangun, dengan membayar sejumlah uang sewa kepada pemiliknya.” Pasal ini secara implisit menyatakan adanya asas pemisahan horizontal dalam hak sewa bangunan, di mana individu atau badan hukum dapat menyewakan tanah mereka untuk mendirikan bangunan dengan membayar uang sewa yang telah disepakati.¹⁰ Jenis-jenis hak atas tanah seperti “hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai di atas tanah negara dapat dibebani dengan hak tanggungan.” Hak tanggungan memberikan perlindungan hukum kepada pemegangnya dalam mendapatkan pembayaran piutangnya secara prioritas jika terjadi eksekusi, baik melalui lelang maupun di luar lelang terhadap objek yang dijaminkan. Hal ini mengikat secara hukum bahwa pihak yang memberikan kredit atau pinjaman memiliki jaminan atas kembalinya piutang mereka, terutama dalam situasi di mana debitur tidak mampu memenuhi kewajiban finansialnya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a UUHT terdapat frasa dapat yang mana dalam hal ini dalam APHT dapat dijelaskan mengenai janji-janji terkait dengan ketentuan objek yang menjadi jaminan apakah dapat disewakan atau tidak sehingga janji-janji tersebut dalam hal ini terdapat ketidakjelasan pada isi pasal. Dengan menggunakan interpretasi otentik¹¹ bukan merupakan suatu yang harus ada, hal ini merujuk pada Pasal 11 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa frasa “dapat” bersifat fakultatif dan tidak mempengaruhi keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dengan kata lain, tidak mencantumkan janji tersebut tidak akan mempengaruhi keabsahan APHT, namun janji yang dibuat dalam APHT dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan tetap memiliki kekuatan hukum sesuai Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Menurut teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo¹², perlindungan hukum adalah pemberian pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain agar masyarakat dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum. Dalam konteks ini, baik pihak penyewa maupun pihak pemegang hak tanggungan memiliki hak yang dapat dilindungi melalui pencantuman janji-janji dalam APHT sebagaimana diatur dalam “Pasal 11 ayat (2) UUHT.” Janji-janji tersebut memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak yang terlibat apabila debitur selaku pihak pemberi sewa cidera janji. Oleh karena itu, penting bagi

⁹ Santoso, U., & SH, M. (2017). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Prenada Media. Hal 12

¹⁰ Dwiyatmi, S. H. (2020). Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) Dan Asas Perlekatan “Verticale Accessie” Dalam Hukum Agraria Nasional. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1), 125-144. Hal 132

¹¹ Mawar, S. (2020). Metode Penemuan Hukum (Interpretasi Dan Konstruksi) Dalam Rangka Harmonisasi Hukum. *Jurnal Justisia: Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-Undangan Dan Pranata Sosial*, 1(1), 22-38. Hal 11.

¹² Prayoga, D.A., Husodo, J. A., & Maharani, A. E. P. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara Dengan berlakunya Undang – Undang Nomor 23 tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasionakl. “*Sovereignty*”, 2(2), 188-200. Hal. 191

PPAT untuk memastikan pencantuman janji yang relevan dalam APHT untuk memberikan perlindungan hukum yang maksimal bagi semua pihak.

3.2. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penyewa Yang Obyek Sewanya Dibebani Hak Tanggungan

Jaminan kebendaan adalah bentuk jaminan atas suatu barang milik debitor atau pihak ketiga yang dijadikan sebagai jaminan bagi kreditor untuk memastikan pengembalian utang. Dalam konteks jaminan yang diberlakukan pada tanah, digunakan lembaga jaminan hak tanggungan,¹³ terutama untuk bangunan yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan. Pelaksanaan pembebanan hak tanggungan harus mematuhi persyaratan tertentu dan terbagi menjadi dua tahap kegiatan. Pertama, tahap pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui perjanjian tertulis yang dicatat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kedua, tahap selanjutnya adalah pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Pemberian Hak Tanggungan pada dasarnya hanya dapat dilakukan melalui perjanjian tertulis. Oleh karena itu, agar sah, pemberian hak tanggungan harus memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam "Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Salah satu syarat utamanya adalah kecakapan untuk membuat suatu perikatan.¹⁴ Menurut "Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Perjanjian sewa menyewa menciptakan hak dan kewajiban bagi setiap pihak yang terlibat. Pihak yang memiliki objek atau yang menyewakan memiliki kewajiban utama untuk menyerahkan barang atau objek sewa, sedangkan kewajiban penyewa adalah membayar harga sewa. Karena masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang saling terkait, perjanjian sewa menyewa termasuk dalam kategori perjanjian timbal balik."

Dalam hukum tanah nasional, hak atas tanah dibebani hak tanggungan menggunakan asas pemisahan *horizontal*.¹⁵ Asas pemisahan *horizontal* mengatur bahwa kepemilikan tanah tidak termasuk dalam kepemilikan pohon yang tumbuh di atasnya, sebagaimana diatur dalam UUPA. Asas ini tidak hanya mencakup pemisahan kepemilikan benda-benda non-tanah yang berada di atas tanah milik orang lain, tetapi juga mencakup bahwa subjek hukum yang memiliki hak milik atas benda di atas tanah dapat berbeda dengan subjek hukum yang memiliki hak milik atas tanah itu sendiri, dengan durasi yang jelas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan atau perjanjian.

Berdasarkan UUHT Lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, Hak Tanggungan harus memiliki salah satu ciri yaitu asas *droit de suite*,¹⁶ artinya "selalu mengikuti jaminan utang dalam tangan siapapun obyek itu berada sesuai dalam Pasal 7 UUHT meskipun objek dari hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi, jika debitor cidera janji." Teori perlindungan hukum menurut Satjipto Raharjo menjelaskan mengenai

¹³ SABILA, P. R. R. (2019). *Larangan Menyewakan Atas Obyek Hak Tanggungan (Analisis Putusan No. 7/Pdt. G/2011/PN. PWK) : Jurnal Jurist-Diction 2(4) 1405-1424*. Hal 1406

¹⁴ Ginting, L., & SH, M. K. *Itikad Baik Dalam Hak Tanggungan*. Hal.4

¹⁵ Widyastuti, Op.cit. Hal 91

¹⁶ Arba, H. M., SH, M., Mulada, D. A., & SH, M. (2021). "*Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*." Sinar Grafika (Bumi Aksara). Hal 7

perlindungan hukum adalah “memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum”,¹⁷ begitu pula dengan pihak penyewa wajib mendapatkan perlindungan hukum yang lahir dari perjanjian sewa menyewa sesuai yang di atur dalam Pasal 1576 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPPer) menentukan “bahwa dengan dijualnya barang yang disewakan, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidak diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang.”¹⁸ Dalam ketentuan tersebut, jika terjadi perpindahan hak atas barang yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa kepada pihak ketiga, perjanjian sewa-menyewa yang sudah ada tidak langsung berakhir. Perjanjian tersebut tetap berlaku kecuali sebelumnya telah disepakati sebaliknya. Khusus untuk objek hak tanggungan yang menjadi subjek dalam perjanjian sewa-menyewa, hak-hak penyewa harus dihormati dan perjanjian sewa tetap berjalan sampai masa sewanya habis, kecuali ada ketentuan lain yang disepakati dalam perjanjian sewa. Hal ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi penyewa agar mereka tidak dirugikan oleh perubahan kepemilikan objek sewa. Dalam praktiknya, klausul ini penting untuk menjamin bahwa penyewa dapat menikmati hak mereka sesuai dengan kesepakatan awal, tanpa terganggu oleh perubahan pihak yang memegang hak atas objek sewa. Selain itu, perlindungan ini juga mendorong stabilitas dan kepastian hukum dalam hubungan sewa-menyewa, yang merupakan hal penting dalam dunia bisnis. Penegakan ketentuan ini memerlukan peran aktif dari notaris dan pihak berwenang untuk memastikan bahwa hak-hak penyewa diakui dan dihormati oleh pemilik baru objek sewa.

Hubungan hukum dalam perjanjian sewa-menyewa terbatas pada keterikatan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Ketika objek sewa yang dibebani hak tanggungan ingin dieksekusi oleh kreditur karena debitur tidak memenuhi kewajiban atau ingkar janji dalam perjanjian kredit, penyewa tidak berhak untuk menahan atau melawan eksekusi tersebut. Hal ini disebabkan oleh sifat penguasaan atas objek sewa yang dibebani hak tanggungan bersifat kebendaan atau *droit de suite*. Penyewa yang merasa dirugikan karena eksekusi objek sewa yang dijamin hanya dapat mengajukan tuntutan kepada pihak yang menyewakan untuk mendapatkan ganti rugi atas ketidakpenuhan janji mereka, yaitu tidak memberikan manfaat atas objek sewa selama masa sewa. Ini mengimplikasikan bahwa hak penguasaan penyewa terbatas pada periode sewa saja, dan setelahnya mereka wajib mengembalikan objek sewa kepada pemiliknya. Eksekusi hak tanggungan ini menunjukkan bahwa hak kebendaan memiliki prioritas lebih tinggi dibandingkan hak-hak yang bersifat perorangan, seperti hak sewa. Oleh karena itu, dalam kasus di mana objek sewa dieksekusi, penyewa harus tunduk pada proses tersebut dan tidak memiliki dasar hukum untuk menahan eksekusi. Perlindungan penyewa dalam situasi ini bergantung pada ketentuan dalam perjanjian sewa dan klaim ganti rugi kepada pihak yang menyewakan. Penting bagi pihak penyewa untuk memahami risiko yang terkait dengan menyewa objek yang dibebani hak tanggungan. Mereka sebaiknya memastikan bahwa perjanjian sewa mencakup klausul yang jelas mengenai hak dan kewajiban dalam situasi eksekusi hak tanggungan. Dalam konteks ini, notaris dan penasihat hukum memainkan peran penting dalam

¹⁷ Prayoga, Loc.Cit

¹⁸ Graciano, I. M. V., & Maria, J. (2020). Akibat Hukum Pelelangan Tanah Yang Menjadi Objek Sewa Menyewa. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 9(2), 319-329. Hal 327

memberikan nasihat dan menyusun perjanjian yang dapat melindungi hak-hak penyewa secara optimal.

Konsekuensi hukum bagi penyewa jika kreditur mengizinkan objek yang dibebani hak tanggungan untuk disewakan adalah bahwa penyewa mendapatkan “jaminan atas penguasaan sewa dari kreditur”, sehingga perjanjian sewa-menyewa tersebut berlaku bagi kedua belah pihak, yaitu pihak yang menyewakan dan kreditur. Namun, situasinya dapat berbeda jika dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terdapat ketentuan yang melarang debitur untuk menyewakan objek hak tanggungan. Jika debitur melanggar ketentuan tersebut, maka perjanjian sewa-menyewa yang dibuat antara penyewa dan yang menyewakan tidak mengikat kreditur sebagai pemegang hak tanggungan. Apabila bank sebagai kreditur dan pemegang hak kebendaan atas objek sewa ingin mengeksekusi objek sewa karena debitur tidak memenuhi kewajibannya, penyewa tidak dapat menghalangi eksekusi tersebut. Dalam hal ini, penyewa hanya dapat mempertahankan haknya atas objek sewa dengan menggugat pihak yang menyewakan. Perlindungan bagi penyewa dalam situasi ini tergantung pada kesepakatan awal dengan kreditur dan ketentuan dalam APHT. Penyewa harus menyadari bahwa hak sewa mereka bisa menjadi rentan jika kreditur memutuskan untuk mengeksekusi hak tanggungan, karena hak kebendaan memiliki prioritas lebih tinggi dibandingkan hak perorangan, seperti hak sewa. Untuk mengurangi risiko ini, penyewa sebaiknya memastikan bahwa kreditur telah memberikan persetujuan tertulis mengenai perjanjian sewa-menyewa. Notaris dan penasihat hukum dapat membantu memastikan bahwa perjanjian sewa mencakup klausul yang melindungi hak-hak penyewa dalam hal terjadi eksekusi hak tanggungan. Dengan demikian, penyewa memiliki dasar hukum yang lebih kuat untuk menuntut ganti rugi jika hak sewa mereka terganggu akibat eksekusi.

Satjipto Rahardjo “memberikan pendapatnya tentang perlindungan hukum merupakan upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.”¹⁹ Menurut Philipus M. Hardjon²⁰, “perlindungan hukum bagi rakyat ada dua yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.” Dalam perlindungan hukum preventif, subjek hukum diberi kesempatan untuk menyampaikan keberatan atau pendapatnya sebelum keputusan pemerintah menjadi final, dengan tujuan untuk mencegah timbulnya sengketa di masa depan. Prinsip ini sangat berkaitan dengan penerapan kehati-hatian dalam pengambilan keputusan. Sementara itu, perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang telah terjadi. Menurut pendapat Philipus M. Hardjon²¹, “untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak penyewa terkait objek sewa yang dibebani hak tanggungan, perlu ada pengaturan hukum yang melindungi hak penyewa secara jelas.”

Pasal 28 huruf G UUD 1945 menegaskan bahwa setiap warga negara Indonesia memiliki hak untuk dilindungi oleh negara dalam hal dirinya sendiri, keluarganya, kehormatannya, martabatnya, dan harta benda yang berada di bawah kekuasaannya. Dalam konteks perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan 1600

¹⁹ Rahardjo Satjipto, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia* (Jakarta, Kompas, 2006), hal.121.

²⁰ Prayoga, Loc.Cit

²¹ Ibid.

KUHPer perjanjian sewa sebagai perjanjian bernama²² ini adalah “kesepakatan dimana satu pihak berjanji untuk memberikan hak penggunaan barang kepada pihak lain selama jangka waktu tertentu dengan pembayaran harga yang telah disetujui.” Oleh karena itu, kewajiban pihak pemilik hak atas tanah adalah memberikan hak kepada penyewa bangunan untuk menggunakan barang yang disewakan tersebut selama berlakunya masa sewa.²³ Maka guna memperoleh perlindungan hukum pihak penyewa dapat mengajukan gugatan wanprestasi pada pengadilan negeri bahwa unsur pelanggaran Pasal 1365 KUHPer sehingga menyebabkan adanya kerugian bagi pihak penyewa.²⁴

4. Kesimpulan

Pembebanan hak sewa pada bangunan di atas tanah milik pribadi memiliki sifat kebendaan, yang berarti memiliki hak yang mengikuti (*droit de suite*), yang artinya hak ini tetap berlaku terhadap bangunan itu sendiri di tangan siapa pun bangunan tersebut berada. Hak sewa untuk bangunan di atas tanah hak milik sangat berkaitan dengan asas hubungan hukum antara orang dan tanah, salah satunya adalah asas *horizontal*. Asas ini menegaskan bahwa bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah bukan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Dalam konteks peralihan hak atas benda yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa kepada pihak ketiga, perjanjian sewa menyewa yang sudah ada sebelumnya tidak langsung putus atau berakhir, kecuali ada ketentuan sebaliknya yang telah disepakati sebelumnya. Terkait dengan objek hak tanggungan yang menjadi subjek dalam perjanjian sewa menyewa, hak-hak penyewa harus tetap dihormati, dan perjanjian sewa tetap berlaku hingga berakhirnya masa sewa, kecuali ada ketentuan lain yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Oleh karena itu pihak penyewa wajib memperoleh perlindungan hukum, dimana sebagai pihak penyewa dapat mengajukan gugatan pada pengadilan guna menuntut ganti kerugian dan dapat meminta kurator untuk menjadikan pihak penyewa sebagai kreditor konkuren.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Arba, H. M., SH, M., Mulada, D. A., & SH, M. (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Ginting, L., & SH, M. K. (2015). *Itikad Baik Dalam Hak Tanggungan*.
- Gozali, D. S., & Hafidah, N. (2020). *Dasar-Dasar Hukum Kebendaan: Hak Kebendaan Memberi Kenikmatan & Jaminan*.
- Santoso, U., & SH, M. (2017). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Prenada Media.

²² Soleman, C. (2018). Perjanjian sewa menyewa sebagai perjanjian bernama berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 6(5). Hal 13

²³ Laksmi, M. H. P., & Yusa, I. G. Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Bangunan yang Berdiri diatas Tanah yang Hendak di Eksekusi. Hal 175.

²⁴ Widjaja, A.M., Widyantoro, V.G., Larasati, E.I., Irianti, L.N. and Maharani, R.A.C.A., 2020. Tanggung Gugat terhadap Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda yang Akan Ada Berupa Gedung. *Jurnal Mercatoria*, 13(2), pp.106-117. Hal 115.

Jurnal

- Dwiyatmi, S. H. (2020). Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) Dan Asas Perlekatan (Verticale Accessie) Dalam Hukum Agraria Nasional. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1), 125-144. <https://doi.org/10.24246/jrh.2020.v5.i1.p125-144>
- Firmansyah, A. (2022). Rekonseptualisasi Asas Pemisahan Horizontal Dalam Pertambangan Mineral Dan Batubara di Indonesia. *Yustitia*, 8(1), 80-96.
- Graciano, J. M. V., & Maria, J. (2020). Akibat Hukum Pelelangan Tanah Yang Menjadi Objek Sewa Menyewa. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 9(2), 319-329. <https://doi.org/10.24843/JMHU.2020.v09.i02.p08>
- Laksmi, M. H. P., & Yusa, I. G. Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Bangunan yang Berdiri diatas Tanah yang Hendak di Eksekusi. Hal 175. <https://doi.org/10.24843/JMHU.2023.v12.i01.p13>
- Mawar, S. (2020). Metode Penemuan Hukum (Interpretasi Dan Konstruksi) Dalam Rangka Harmonisasi Hukum. *Jurnal Justisia: Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-Undangan Dan Pranata Sosial*, 1(1), 22-38.
- Prayoga, D. A., Husodo, J. A., & Maharani, A. E. P. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional. *Sovereignty*, 2(2), 188-200. <https://doi.org/10.55292/japhtnhan.v2i2.69>
- Rubiati, B., Pujiwati, Y., & Djakaria, M. (2017). Kepastian Hukum Kepemilikan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Bina Hukum Lingkungan*, 1(2), 134-145. <https://doi.org/10.24970/jbhl.v1n2.11>
- SABILA, P. R. R. (2019). Larangan Menyewakan Atas Objek Hak Tanggungan (Analisis Putusan No. 7/Pdt. G/2011/PN. PWK) : *Jurnal Jurist-Diction* 2(4) 1405-1424. <https://doi.org/10.20473/jd.v2i4.14500>
- Santoso, U. (2018). Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas Dan Pembuktian. *Jurna Yuridika*, 33. <https://doi.org/10.20473/ydk.v33i2.7925>
- Soleman, C. (2018). Perjanjian sewa menyewa sebagai perjanjian bernama berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 6(5).
- Usanti, T. P. (2012). Lahirnya Hak Kebendaan. *Perspektif*, 17(1), 44-53. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v17i1.93>
- Widjaja, A.M., Widyantoro, V.G., Larasati, E.I., Irianti, L.N. and Maharani, R.A.C.A., 2020. Tanggung Gugat terhadap Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda yang Akan Ada Berupa Gedung. *Jurnal Mercatoria*, 13(2), pp.106-117. <https://doi.org/10.31289/mercatoria.v13i2.3741>
- Widyastuti, T.V., Indriasari, E. and Pratama, E.A., 2021. Model Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum*, 9(1), pp.77-94. <https://doi.org/10.24905/diktum.v9i1.195>

Peraturan perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960.

Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 42, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 3632 Tahun 1996.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pembebanan Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997.