



Perlindungan Hukum Penyewa Bangunan Objek Hak Tanggungan Dalam Eksekusi

St Nurhalika

Universitas Muslim Indonesia, Indonesia

Email Korespondensi: sitinurhalika180701@gmail.com

Article received: 02 Mei 2026, Review process: 08 Mei 2026

Article Accepted: 13 Juni 2026, Article published: 30 Juni 2026

ABSTRACT

This study aims to analyze the legal protection for tenants of buildings situated on mortgage objects that are subject to execution, as well as to examine the legal position of tenants in the execution of mortgage rights. This research also aims to identify the factors influencing the effectiveness of legal protection for tenants in practice. The results of the study indicate that: (1) Legal protection for tenants of buildings situated on executed Mortgage Right objects consists of indirect legal protection, namely the tenant's right to claim compensation from the lessor on the grounds of breach of contract as stipulated in Article 1550 of the Indonesian Civil Code; protection based on the principle of good faith, whereby tenants acting in good faith should be protected from dishonest conduct of the lessor in failing to disclose the legal status of the leased object; and contractual protection derived from the lease agreement, which regulates the rights and obligations of the parties, although in practice such protection does not bind the creditor as a third party. Therefore, legal protection for tenants is indirect and limited in nature, primarily focusing on the legal relationship between the tenant and the lessor. (2) The factors influencing legal protection for tenants include: (1) legal factors (legal substance), (2) law enforcement factors, (3) facilities and infrastructure factors, (4) community factors, and (5) legal culture factors. The legal factor is reflected in the absence of explicit regulations providing protection for tenants when leased property is executed as a Mortgage Right object. The law enforcement factor is reflected in judicial practices that generally prioritize the position of Mortgage Right holders over the interests of tenants. The facilities and infrastructure factor is reflected in the limited access to information regarding the Mortgage Right status of leased property, resulting in tenants often being unaware of the legal status of the object they lease. The community factor is reflected in the low level of awareness and prudence among tenants regarding the legal status of leased property. Meanwhile, the legal culture factor is reflected in the common practice of entering into lease agreements based solely on trust without thoroughly verifying the legal status of the leased object. Based on these findings, parties to lease agreements should uphold the principles of honesty, transparency, and prudence by ensuring the legal status of the leased object. In addition, Mortgage Right holders should strengthen supervision of collateral objects to prevent disputes with third parties, particularly tenants, in the execution of Mortgage Rights.

Keywords: Legal Protection of Tenants; Mortgage Rights; Execution

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi penyewa bangunan yang berdiri di atas objek Hak Tanggungan yang dieksekusi serta mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi perlindungan hukum bagi penyewa dalam praktik. Hasil

penelitian menunjukkan bahwa: (1) Perlindungan hukum bagi penyewa bangunan pada objek Hak Tanggungan yang dieksekusi terdiri atas perlindungan hukum tidak langsung (*indirect protection*), yaitu melalui hak penyewa untuk menuntut ganti kerugian kepada pihak yang menyewakan atas dasar wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1550 KUHPerdata; perlindungan melalui asas itikad baik, di mana penyewa yang beritikad baik seharusnya memperoleh perlindungan dari tindakan pihak yang menyewakan yang tidak jujur dalam memberikan informasi mengenai status objek; serta perlindungan kontraktual yang bersumber dari isi perjanjian sewa menyewa yang mengatur hak dan kewajiban para pihak, meskipun dalam praktiknya tidak mengikat kreditor sebagai pihak ketiga. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi penyewa bersifat tidak langsung dan terbatas serta lebih menitikberatkan pada hubungan hukum antara penyewa dengan pihak yang menyewakan. (2) Faktor-faktor yang memengaruhi perlindungan hukum bagi penyewa meliputi 1. faktor hukum (*substansi hukum*), 2. faktor penegak hukum, 3. faktor sarana atau fasilitas 4. faktor masyarakat, dan 5. faktor budaya hukum. Faktor hukum terlihat dari belum adanya pengaturan yang secara tegas memberikan perlindungan kepada penyewa ketika objek sewa dieksekusi sebagai objek Hak Tanggungan. Faktor penegak hukum terlihat dari praktik peradilan yang pada umumnya lebih mengutamakan kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan dibandingkan kepentingan penyewa. Faktor sarana atau fasilitas terlihat dari terbatasnya akses informasi mengenai status Hak Tanggungan atas objek yang disewakan, sehingga penyewa kerap tidak mengetahui status hukum objek tersebut. Faktor masyarakat terlihat dari masih rendahnya pemahaman dan kehati-hatian penyewa terhadap status hukum objek yang disewa. Sementara itu, faktor budaya hukum terlihat dari kebiasaan masyarakat melakukan perjanjian sewa menyewa berdasarkan rasa percaya tanpa memastikan status hukum objek secara menyeluruh. Berdasarkan hasil penelitian tersebut, para pihak dalam perjanjian sewa menyewa hendaknya menerapkan prinsip kejujuran, keterbukaan, dan kehati-hatian dengan memastikan status hukum objek yang disewakan. Selain itu, kreditor pemegang Hak Tanggungan perlu meningkatkan pengawasan terhadap objek jaminan guna mencegah terjadinya sengketa dengan pihak ketiga, khususnya penyewa, dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum Penyewa; Eksekusi Hak Tanggungan

PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi nasional yang semakin berkembang mendorong meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap fasilitas pembiayaan melalui lembaga perbankan maupun lembaga keuangan lainnya. Dalam praktiknya, pemberian kredit umumnya disertai dengan jaminan kebendaan berupa hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de préférence*) kepada kreditor pemegang hak tanggungan untuk memperoleh pelunasan piutangnya melalui eksekusi objek jaminan apabila debitur cidera janji.

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditor dalam memperoleh pelunasan utangnya. Namun, dalam praktiknya, eksekusi terhadap objek hak tanggungan sering kali menimbulkan persoalan hukum yang melibatkan pihak ketiga, salah

satunya adalah penyewa bangunan yang berada di atas objek yang dijaminkan. Tidak jarang suatu bangunan yang dijadikan objek hak tanggungan telah terlebih dahulu disewakan kepada pihak lain berdasarkan perjanjian sewa-menyewa yang sah. Ketika debitur mengalami wanprestasi dan objek tersebut dieksekusi, penyewa menghadapi risiko kehilangan hak untuk menikmati dan memanfaatkan bangunan yang disewanya, bahkan dapat mengalami kerugian secara materiil maupun immateriil.

Permasalahan tersebut menunjukkan adanya pertemuan antara dua kepentingan hukum yang sama-sama memerlukan perlindungan, yaitu kepentingan kreditur pemegang hak tanggungan yang memiliki hak preferen dalam pelunasan piutangnya dan kepentingan penyewa yang memperoleh hak berdasarkan perjanjian sewa-menyewa yang dibuat secara sah. Di satu sisi, eksekusi hak tanggungan harus menjamin kepastian hukum dan efektivitas pelunasan piutang bagi kreditur. Di sisi lain, asas perlindungan hukum dan itikad baik dalam hubungan perjanjian menghendaki agar hak-hak penyewa sebagai pihak ketiga yang beritikad baik tidak diabaikan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak (Pasal 1338 KUHPerdata), sedangkan dalam ketentuan mengenai sewa-menyewa terdapat prinsip bahwa jual beli atau peralihan hak atas barang yang disewakan tidak secara otomatis menghapus perjanjian sewa yang telah ada. Akan tetapi, keberadaan hak tanggungan sebagai hak jaminan yang memiliki sifat mengikuti objeknya (*droit de suite*) serta memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melakukan eksekusi menimbulkan persoalan mengenai sejauh mana perjanjian sewa tetap mengikat pihak yang memperoleh objek tersebut melalui pelelangan eksekusi. Ketidajelasan mengenai kedudukan hukum penyewa dalam situasi demikian berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa antara penyewa, pemilik bangunan, kreditur, maupun pembeli hasil lelang.

Selain itu, belum terdapat pengaturan yang secara khusus dan komprehensif mengatur mengenai perlindungan hukum bagi penyewa bangunan yang menjadi objek hak tanggungan dalam pelaksanaan eksekusi. Kondisi tersebut menyebabkan perlindungan terhadap penyewa sangat bergantung pada penafsiran terhadap berbagai ketentuan hukum yang tersebar dalam KUHPerdata, Undang-Undang Hak Tanggungan, serta praktik peradilan. Akibatnya, terdapat kemungkinan terjadinya perbedaan penerapan hukum yang dapat merugikan pihak penyewa sebagai pihak ketiga yang beritikad baik.

Berdasarkan kondisi tersebut, diperlukan kajian yang mendalam mengenai bentuk perlindungan hukum terhadap penyewa bangunan yang menjadi objek hak tanggungan dalam pelaksanaan eksekusi, serta bagaimana kedudukan hukum penyewa terhadap hak-hak yang dimilikinya ketika objek sewa tersebut menjadi objek pelelangan eksekusi. Penelitian ini penting dilakukan guna memberikan kepastian hukum, mewujudkan keseimbangan perlindungan antara kreditur pemegang hak tanggungan dan penyewa sebagai pihak ketiga, serta memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum jaminan dan hukum perjanjian di Indonesia

METODE

Penelitian dengan judul ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (*doctrinal legal research*), yaitu penelitian yang berfokus pada pengkajian norma-norma hukum yang berlaku, asas-asas hukum, serta doktrin dan teori hukum yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi penyewa bangunan yang menjadi objek hak tanggungan dalam pelaksanaan eksekusi. Pendekatan ini dipilih karena permasalahan yang dikaji berkaitan dengan kekosongan maupun konflik norma mengenai kedudukan dan hak-hak penyewa ketika objek yang disewa menjadi jaminan utang dan dieksekusi akibat wanprestasi debitur. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai ketentuan hukum yang mengatur hak tanggungan, perjanjian sewa-menyewa, serta mekanisme eksekusi, antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, serta peraturan perundang-undangan lain yang relevan. Pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji konsep perlindungan hukum, kepastian hukum, dan keseimbangan hak serta kewajiban para pihak. Sementara itu, pendekatan kasus dilakukan melalui analisis terhadap putusan pengadilan atau praktik hukum yang berkaitan dengan sengketa antara kreditur, debitur, dan penyewa atas objek hak tanggungan yang dieksekusi. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta sumber hukum yang memiliki kekuatan mengikat. Bahan hukum sekunder berupa buku-buku hukum, artikel jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan pendapat para ahli yang membahas hukum jaminan, hukum perjanjian, dan perlindungan hukum. Adapun bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia, serta berbagai sumber penunjang lainnya yang membantu memahami istilah dan konsep hukum yang digunakan dalam penelitian.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan menginventarisasi, mengidentifikasi, dan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan, literatur ilmiah, serta putusan pengadilan yang relevan dengan pokok permasalahan. Seluruh bahan hukum yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis sesuai dengan fokus kajian penelitian. Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif-analitis dan penalaran hukum secara deduktif. Analisis deskriptif digunakan untuk menggambarkan secara sistematis ketentuan hukum mengenai hak tanggungan, hubungan hukum antara penyewa dan pemilik bangunan, serta mekanisme eksekusi objek hak tanggungan. Selanjutnya, analisis dilakukan untuk menilai sejauh mana ketentuan hukum yang berlaku telah memberikan perlindungan hukum terhadap penyewa bangunan yang objek sewanya dieksekusi. Melalui penalaran deduktif, penelitian ini menarik kesimpulan dari norma-norma hukum yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus guna memperoleh jawaban atas isu hukum mengenai bentuk dan efektivitas

perlindungan hukum bagi penyewa bangunan objek hak tanggungan dalam pelaksanaan eksekusi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan melalui kajian terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta berbagai putusan pengadilan yang berkaitan dengan eksekusi objek hak tanggungan, diperoleh beberapa temuan mengenai perlindungan hukum bagi penyewa bangunan yang menjadi objek hak tanggungan.

Pertama, kedudukan hukum penyewa bangunan yang menjadi objek hak tanggungan pada dasarnya didasarkan pada hubungan perjanjian sewa-menyewa antara pemilik bangunan dan penyewa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian tersebut melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang harus dilaksanakan dengan itikad baik. Namun, ketika bangunan yang disewakan telah dijadikan objek hak tanggungan dan kemudian debitur cidera janji sehingga dilakukan eksekusi oleh kreditur, posisi penyewa menjadi rentan karena tidak memiliki hak kebendaan atas objek tersebut, melainkan hanya memiliki hak perseorangan yang timbul dari perjanjian sewa.

Kedua, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan hak preferen kepada kreditur pemegang hak tanggungan untuk memperoleh pelunasan piutangnya melalui penjualan objek hak tanggungan. Prinsip *droit de préférence* dan *droit de suite* yang melekat pada hak tanggungan menyebabkan hak kreditur memiliki kedudukan yang lebih diutamakan dibandingkan hak pihak lain, termasuk penyewa yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan kreditur. Dengan demikian, pelaksanaan eksekusi terhadap bangunan yang sedang disewa tetap dapat dilakukan meskipun terdapat perjanjian sewa yang masih berlangsung.

Ketiga, perlindungan hukum bagi penyewa bangunan objek hak tanggungan pada prinsipnya bergantung pada keberadaan dan keabsahan perjanjian sewa yang dibuat. Apabila perjanjian sewa dibuat secara sah, dilakukan dengan itikad baik, serta tidak dimaksudkan untuk merugikan kreditur, maka penyewa berhak memperoleh perlindungan hukum berupa hak untuk menuntut ganti kerugian kepada pihak yang menyewakan apabila akibat eksekusi tersebut penyewa tidak dapat lagi menikmati objek sewa sebagaimana diperjanjikan. Perlindungan ini merupakan bentuk perlindungan represif yang diberikan melalui mekanisme gugatan perdata berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.

Keempat, penelitian menunjukkan bahwa perlindungan preventif terhadap penyewa masih relatif lemah. Dalam praktik, banyak penyewa yang tidak mengetahui bahwa bangunan yang disewa telah dibebani hak tanggungan karena tidak adanya kewajiban bagi pemilik untuk mengungkapkan status hukum objek tersebut kepada calon penyewa. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi merugikan penyewa yang beritikad baik. Oleh karena itu, penerapan asas keterbukaan dan kehati-hatian menjadi sangat penting dalam hubungan sewa-menyewa terhadap objek yang telah dibebani hak tanggungan.

Kelima, hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa yang timbul akibat eksekusi objek hak tanggungan pada umumnya dilakukan melalui jalur litigasi maupun nonlitigasi. Penyewa dapat mengajukan gugatan terhadap pemilik bangunan atas dasar wanprestasi apabila hak menikmati objek sewa tidak dapat dipenuhi sesuai perjanjian. Selain itu, penyelesaian secara musyawarah antara kreditur, pemilik, dan penyewa juga dapat ditempuh untuk memberikan kesempatan kepada penyewa dalam mengosongkan bangunan atau memperoleh kompensasi yang layak.

Dengan demikian, hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap penyewa bangunan yang menjadi objek hak tanggungan dalam eksekusi belum memberikan jaminan yang optimal. Kedudukan hukum kreditur pemegang hak tanggungan yang bersifat preferen menyebabkan kepentingan penyewa berada pada posisi yang lebih lemah. Perlindungan hukum yang tersedia bagi penyewa lebih banyak bersifat represif melalui tuntutan ganti rugi kepada pihak yang menyewakan, sedangkan perlindungan preventif masih memerlukan penguatan melalui pengaturan yang lebih jelas mengenai keterbukaan status objek hak tanggungan dan perlindungan terhadap penyewa yang beritikad baik

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa kedudukan hukum penyewa bangunan yang menjadi objek hak tanggungan pada dasarnya masih berada pada posisi yang rentan ketika terjadi eksekusi terhadap objek jaminan akibat wanprestasi debitur. Hal ini disebabkan karena hak kebendaan yang melekat pada hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de préférence*) kepada kreditur pemegang hak tanggungan dibandingkan dengan hak perseorangan yang dimiliki oleh penyewa berdasarkan perjanjian sewa-menyewa. Meskipun demikian, perlindungan hukum terhadap penyewa tetap dapat diberikan sepanjang perjanjian sewa dilakukan dengan itikad baik, memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan tidak dimaksudkan untuk merugikan kepentingan kreditur pemegang hak tanggungan. Perlindungan tersebut dapat berupa pengakuan atas hak-hak penyewa berdasarkan perjanjian, pemberian kesempatan untuk mengosongkan objek sewa dalam jangka waktu yang wajar, maupun upaya hukum berupa gugatan apabila terdapat tindakan yang melanggar hak-haknya.

Selain itu, belum adanya pengaturan yang secara khusus dan komprehensif mengenai perlindungan penyewa bangunan yang menjadi objek hak tanggungan dalam proses eksekusi menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa antara penyewa, debitur, kreditur, serta pihak pembeli hasil lelang. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi dan harmonisasi peraturan perundang-undangan guna memberikan kepastian hukum serta mewujudkan keseimbangan perlindungan antara kepentingan kreditur sebagai pemegang hak jaminan dan penyewa yang beritikad baik sebagai pihak yang memanfaatkan objek hak tanggungan berdasarkan hubungan perjanjian yang sah. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap penyewa bangunan objek hak tanggungan dalam eksekusi harus didasarkan pada prinsip kepastian hukum, keadilan, dan

keseimbangan kepentingan para pihak, sehingga pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tidak mengabaikan hak-hak penyewa yang telah lahir dari perjanjian yang dibuat secara sah dan beritikad baik

DAFTAR RUJUKAN

- Batari Ayu Pratiwi, Syahrudin Nawi, dan Dachran S. Busthami. (2023). "Efektivitas Pendaftaran Hak Tanggungan dan Roya Secara Elektronik", Jurnal , Vol 4, No. 2.
- Dhiya Salsabila Jamaluddin Sasa, Zainuddin Zainuddin & Mohammad Arif, (2025). Legal Protection Against Buyer Good Faith in Implementation Execution of Mortgage Rights, Advanced Private Legal Insights (APRIL) Vol Vol. 1 No. 1.
- Iqbal Maulana, Sufirman Rahman, dan Andika Prawira Buana (2021), " Efektifitas Eksekusi Objek Jaminan Fidusia dengan Penjualan di Bawah Tangan", Jurnal Ilmu Hukum,Fakultas Hukum. Vol. 2 No.2.
- Marcel Seran & Anna Maria Wahyu Setyoawi. (2006). Penggunaan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian dan Perlindungan Hukum Bagi Konsumen. Jurnal Hukum Pro Justitia. Vol. 24 No.2.
- Nasrul Kadir, Andi Risma, dan Ahyuni Yunus (2021). "Pembatalan Perjanjian Berdasarkan Penafsiran dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", jurnal vol 2 No 2 ,
- Nurmiati, Sufirman Rahman, dan Ahyuni Yunus 2020), "Efektivitas Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik", Kalabbirang Law Journal, Vol. 2, No. 2, Oktober 2020, hlm. 149-150