

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH DAN BANGUNAN RUMAH TOKO YANG OBJEK SEWANYA TELAH DI LELANG

(Studi Kasus Putusan Nomor 70/Pdt.G/2024/PN.JAMBI)

Mutia Adlian¹, Dwi Suryahartati², Firy Oktaviarni³

Fakultas Hukum, Universitas Jambi, Indonesia^{1,2,3}

Email: mutiaadlian0@gmail.com¹, dwisurya@unja.ac.id², firyaoktaviarni@unja.ac.id³

Informasi	Abstract
Volume : 2 Nomor : 10 Bulan : Oktober Tahun : 2025 E-ISSN : 3062-9624	<p><i>This study examines legal protection for tenants in lease agreements of land and shop buildings whose leased objects were auctioned based on Court Decision Number 70/Pdt.G/2024/PN.Jambi. The research focuses on how tenants' rights are protected when the leased property is auctioned and the legal consequences of mortgage execution for tenants. Using a normative juridical method with statutory, case law, and conceptual approaches, the findings reveal that although ownership of the leased object changes through auction, the lease agreement remains valid until its expiration. Tenants acting in good faith retain the right to use the property according to the lease terms. The court's decision thus affirms substantive legal protection and ensures legal certainty for tenants amidst ownership disputes. The study concludes by recommending clearer regulations and legal mechanisms to safeguard tenants' rights during mortgage executions and calls for greater legal awareness among creditors and business actors to prevent future conflicts.</i></p> <p>Keyword: Legal protection, Tenant, Lease agreement, Mortgage execution, Auctioned object.</p>

Abstrak

Penelitian ini membahas perlindungan hukum bagi penyewa dalam perjanjian sewa menyewa ketika objek sewa menjadi bagian dari eksekusi hak tanggungan melalui lelang. Dalam praktiknya, sering terjadi permasalahan ketika penyewa dirugikan akibat pelaksanaan lelang tanpa adanya perlindungan hukum yang memadai terhadap haknya sebagai pihak yang beritikad baik. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi penyewa dapat diberikan apabila perjanjian sewa dilakukan sebelum pembebanan hak tanggungan dan memiliki kekuatan hukum yang sah. Namun, apabila perjanjian dibuat setelah adanya hak tanggungan, hak penyewa dapat dikesampingkan oleh pemenang lelang. Oleh karena itu, perlu adanya pengaturan lebih tegas untuk menjamin kepastian hukum bagi penyewa dalam hal eksekusi hak tanggungan terhadap objek yang sedang disewa.

Kata Kunci: Perlindungan hukum, Penyewa, Perjanjian sewa menyewa, Eksekusi hak tanggungan, Objek lelang

A. PENDAHULUAN

Seiring dengan perkembangan zaman, manusia dituntut untuk melakukan berbagai upaya guna memenuhi kebutuhan hidupnya. Salah satu upaya tersebut adalah berwirausaha, yang memerlukan tempat usaha untuk mengembangkan kegiatan bisnis. Bagi pelaku usaha yang belum mampu memiliki tempat sendiri, kegiatan sewa menyewa tanah dan bangunan menjadi pilihan wajar. Rumah toko (ruko) merupakan salah satu jenis bangunan yang umum disewa untuk tujuan tersebut. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, ruko termasuk kategori bangunan gedung karena dapat berfungsi sebagai tempat tinggal sekaligus tempat usaha.

Perjanjian sewa menyewa menimbulkan hubungan hukum antara penyewa dan pemilik. Menurut Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), sewa menyewa adalah perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dan dengan pembayaran harga yang disepakati. Dalam praktiknya, sering terjadi pelanggaran terhadap perjanjian ini, baik berupa wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum (Malik Faza & Yunus, 2021).

Salah satu permasalahan yang cukup kompleks muncul ketika objek sewa dijadikan jaminan kredit oleh pemilik kepada bank tanpa sepengetahuan penyewa, dan kemudian dilelang akibat kredit macet. Fenomena ini mencerminkan ketidakseimbangan posisi hukum antara penyewa dan pemilik, sebagaimana disoroti oleh Rondonuwu (2019) dan Samaratul Ismi dkk. (2024) yang menegaskan pentingnya kejelasan hak dan kewajiban dalam hubungan sewa menyewa.

Dalam konteks hukum perdata, perjanjian sewa menyewa tidak hanya mengandung aspek keperdataan semata, tetapi juga menjadi instrumen hukum yang mencerminkan asas kebebasan berkontrak dan keadilan antara para pihak (Grisella & Michelle, 2024). Perjanjian merupakan pelaksanaan pokok hubungan usaha antara manusia yang dituangkan secara tertulis dan disertai kesepakatan para pihak. Sebuah perjanjian dianggap sebagai salah satu komponen paling penting dalam hukum perdata sesuai ketentuan Buku III KUHPerdata. Lembar kesepakatan dan pernyataan kehendak para pihak menjadi unsur penting dalam menentukan sah atau tidaknya perjanjian (Santoso & Nugroho, 2022). Dalam perjanjian sewa tanpa batas waktu, kejelasan klausul menjadi sangat penting untuk mencegah potensi sengketa (Marchello & Nany, 2022).

Selain itu, Heru Guntoro (2018) menyoroti bahwa perjanjian sewa menyewa yang dibuat di hadapan notaris memberikan kekuatan pembuktian yang lebih kuat dan

mempermudah pelaksanaan hak serta kewajiban para pihak apabila timbul sengketa. Hal ini menunjukkan bahwa pelibatan pejabat umum dalam pembuatan perjanjian dapat memperkuat legitimasi hukum dan memberikan kepastian bagi pihak-pihak yang terlibat. Dengan demikian, setiap hubungan hukum yang lahir dari perjanjian sewa menyewa harus dilandasi asas keadilan, kepastian, dan itikad baik (Sari & Harman, 2023).

Kondisi ketika objek sewa dijadikan jaminan menimbulkan permasalahan hukum mengenai status penyewa dan perlindungan hukumnya terhadap eksekusi hak tanggungan. Berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi. Namun, pelaksanaan eksekusi sering kali mengabaikan hak pihak ketiga seperti penyewa yang beritikad baik. Dalam konteks ini, perlindungan hukum menjadi hal penting untuk mewujudkan keadilan substantif dalam sistem hukum perdata (Setiono, 2004).

Soerjono Soekanto (1984) menjelaskan bahwa perlindungan hukum merupakan segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada pihak yang dirugikan, sedangkan Futri Wisma Hayati dkk. (2020) menegaskan bahwa perlindungan hukum mencerminkan berfungsinya hukum untuk mencapai keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Perlindungan hukum terhadap penyewa tidak hanya ditinjau dari aspek normatif, tetapi juga dari penerapan nilai keadilan dalam hubungan keperdataan. Hal ini tampak dalam Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 70/Pdt.G/2024/PN.Jambi antara Cheng Hua selaku penggugat melawan PT. Bank Mandiri KCP Telanaipura dan Abun Sandi selaku tergugat, di mana penyewa dirugikan karena objek sewa disegel dan dilelang akibat kredit macet yang dilakukan oleh pemilik, padahal perjanjian sewa telah dibuat secara sah dan masih berlangsung.

Dalam perspektif teori hukum, hubungan hukum dalam perjanjian sewa menyewa menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik yang wajib dihormati oleh para pihak (Afra Sjam, Taufik Yahya, & Firya Oktaviarni, 2021). Sinta Bela dan Raffles (2021) juga menegaskan bahwa jaminan kebendaan seperti hak tanggungan memang melindungi kepentingan kreditur, namun harus tetap memperhatikan hak pihak ketiga yang memiliki hubungan hukum atas objek yang sama. Berdasarkan teori-teori tersebut, penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis sejauh mana perlindungan hukum diberikan kepada penyewa ketika objek sewa menjadi objek eksekusi hak tanggungan melalui lelang sebagaimana diputuskan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 70/Pdt.G/2024/PN.Jambi.

B. METODE PENELITIAN

Untuk memperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan dan sasaran, diperlukan metode penelitian yang tepat. Tanpa metode penelitian yang jelas, penulis tidak dapat menentukan, menganalisis, merumuskan, maupun memecahkan permasalahan hukum yang diangkat. Penelitian ini menggunakan metode **yuridis normatif**, yang menempatkan hukum positif sebagai dasar utama dalam menjawab permasalahan hukum yang timbul dari fakta kasus. Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis kejadian faktual yang berkaitan dengan isu hukum dan menentukan bagaimana ketentuan hukum yang berlaku diterapkan dalam peristiwa tersebut (Irwansyah, 2021).

Penelitian yuridis normatif dalam kajian ini dilakukan melalui beberapa pendekatan, yaitu perundang-undangan, kasus, dan analitis. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi penyewa dalam perjanjian sewa menyewa ketika objek sewa dilelang. Pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 70/Pdt.G/2024/PN.Jambi yang relevan dengan isu hukum penelitian ini. Pendekatan analitis digunakan untuk memahami makna dan penerapan istilah hukum dalam peraturan perundang-undangan serta menelaah asas dan kaidah hukum yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap penyewa.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer terdiri atas Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 70/Pdt.G/2024/PN.Jambi.

Bahan hukum sekunder terdiri atas literatur hukum, karya ilmiah, hasil penelitian, dan jurnal yang relevan, digunakan untuk memahami, menafsirkan, dan menganalisis bahan hukum primer secara komprehensif. Bahan hukum tersier, seperti kamus hukum dan kamus bahasa Indonesia, digunakan untuk menjelaskan istilah yang digunakan dalam bahan hukum lainnya (Soekanto, 1984).

Seluruh bahan hukum dianalisis secara deskriptif-analitis, dengan menggambarkan ketentuan hukum yang berlaku dan menafsirkannya berdasarkan teori serta putusan yang

relevan. Analisis ini bertujuan mengetahui sejauh mana perlindungan hukum diberikan kepada penyewa yang beritikad baik ketika objek sewa dilelang akibat eksekusi hak tanggungan oleh kreditur. Dengan metode ini, diharapkan penelitian dapat menemukan kejelasan normatif dan solusi praktis terhadap pelaksanaan asas keadilan dan kepastian hukum bagi penyewa dalam hubungan keperdataan (Hayati, 2020).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Penyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Berdasarkan Putusan Nomor 70/Pdt.G/2024/PN.Jambi

Dalam hukum perdata Indonesia, kedudukan penyewa adalah pihak yang secara sah memperoleh hak untuk menggunakan dan menikmati suatu barang milik pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan membayar sejumlah uang sebagai imbalan. Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata, perjanjian sewa menyewa adalah kontrak di mana salah satu pihak memberikan kenikmatan atas suatu benda kepada pihak lain untuk waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa yang disepakati.

Hubungan hukum antara penyewa dan pemberi sewa berlandaskan prinsip itikad baik dan kesepakatan bersama yang bersifat mengikat. Penyewa berkewajiban menggunakan barang sewaan sesuai tujuan dan menjaga barang tersebut sebaik mungkin. Pemberi sewa berkewajiban menyerahkan objek sewa dalam kondisi baik dan menjamin kenyamanan penggunaan selama masa sewa. Perlindungan hukum bagi penyewa ditegaskan dalam Pasal 1576 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa peralihan hak milik atas barang yang disewa tidak otomatis mengakhiri perjanjian sewa, kecuali disepakati lain.

Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 70/Pdt.G/2024/PN.Jambi menjadi preseden penting yang menegaskan perlindungan hukum bagi penyewa. Meski objek sewa dilelang akibat eksekusi hak tanggungan, penyewa tetap memiliki hak menggunakan objek sewa hingga masa kontrak berakhir. Putusan ini sejalan dengan asas pacta sunt servanda (Pasal 1338 KUHPerdata), yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Secara teori, kedudukan penyewa dijelaskan melalui Teori Perlindungan Hukum (Isnaeni, 2016), yang membedakan perlindungan menjadi internal (dalam isi perjanjian) dan eksternal (oleh negara atau lembaga hukum). Dalam kasus ini, pengadilan memberikan perlindungan eksternal dengan menegakkan hak penyewa terhadap tindakan sepihak akibat eksekusi.

Teori Keadilan Satjipto Rahardjo (2000) menekankan keseimbangan hak dan kewajiban sebagai dasar keadilan substantif. Dalam hubungan sewa menyewa, keadilan menuntut agar pemilik baru hasil lelang menghormati hak penyewa yang masih berlaku. Putusan PN Jambi menolak pemutusan sewa secara sepihak. Teori Kepastian Hukum Marzuki (2008) menegaskan bahwa hukum harus memberikan prediktabilitas terhadap hak dan kewajiban para pihak, dan putusan ini memberi kepastian hukum bahwa perjanjian sewa tetap berlaku meski terjadi peralihan kepemilikan melalui lelang.

Pelaksanaan lelang akibat wanprestasi debitur sering menimbulkan ketidakpastian bagi penyewa, yang bisa kehilangan tempat usaha atau tempat tinggal tanpa kompensasi. Putusan PN Jambi memberikan perlindungan kepada penyewa beritikad baik dengan menjamin haknya sampai masa kontrak berakhir, menjaga stabilitas hubungan hukum dan ekonomi masyarakat.

Dari perspektif hukum ekonomi, perlindungan terhadap penyewa meningkatkan kepastian usaha dan iklim investasi. Prinsip equity before the law juga ditegaskan, agar semua pihak, termasuk penyewa tanpa hak kebendaan, memperoleh perlakuan hukum adil. Putusan PN Jambi mencerminkan arah perkembangan hukum perdata yang progresif dan responsif terhadap dinamika sosial..

Akibat Hukum dari Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Penyewa Berdasarkan Putusan Nomor 70/Pdt.G/2024/PN.Jambi

Eksekusi hak tanggungan membawa konsekuensi hukum signifikan bagi pemilik, penyewa, dan pemenang lelang. Berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, kreditur berhak menjual objek jaminan melalui lelang jika debitur wanprestasi. Namun, penyewa dengan perjanjian sewa sah tetap dilindungi.

Putusan Nomor 70/Pdt.G/2024/PN.Jambi menegaskan bahwa perjanjian sewa tidak otomatis berakhir meski objek sewa dilelang. Penyewa tetap berhak menikmati objek sewa hingga masa kontrak berakhir, kecuali ditentukan lain. Pemenang lelang wajib menghormati perjanjian sewa yang ada. Hal ini menjaga keseimbangan antara kepentingan kreditur, pemenang lelang, dan penyewa.

Perlindungan hukum bagi penyewa beritikad baik ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung, yang mengakui hak guna penyewa hingga masa sewa berakhir meski terjadi eksekusi atau lelang (Alfara, 2020). Penyewa yang dirugikan akibat tindakan sepihak pemilik lama berhak menuntut ganti rugi. Pelaksanaan eksekusi harus memperhatikan prinsip keadilan dan kepastian hukum agar tidak merugikan pihak ketiga yang sah.

Putusan ini memperluas makna perlindungan hukum dengan menempatkan penyewa sebagai pihak yang wajib diperhitungkan dalam eksekusi, menegaskan bahwa hukum tidak hanya melindungi pemegang hak tanggungan tetapi juga aspek sosial-ekonomi penyewa. Asas itikad baik menjadi prinsip utama bagi kreditur, debitur, dan pemenang lelang, mencerminkan keadilan distributif (Rahardjo, 2000).

Dalam praktik perbankan dan pertanahan, putusan ini mendorong transparansi dalam pelaporan status objek hak tanggungan, termasuk keberadaan penyewa. Penyesuaian kontrak sewa menyewa yang mencantumkan klausul terkait eksekusi hak tanggungan menjadi penting untuk meminimalkan sengketa.

Secara yuridis, putusan ini mempertegas peran lembaga peradilan dalam memberikan keadilan substantif bagi masyarakat yang beritikad baik, menunjukkan bahwa hukum tidak hanya berpihak pada kekuatan ekonomi tetapi juga menjaga keseimbangan sosial.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan rumah toko yang objeknya dilelang memiliki dasar hukum kuat dalam Pasal 1576 KUHPerdota. Pasal ini menegaskan bahwa perjanjian sewa menyewa tetap berlaku hingga masa sewanya berakhir meski terjadi peralihan kepemilikan akibat lelang.

Putusan PN Jambi Nomor 70/Pdt.G/2024/PN.Jambi memperkuat prinsip ini, memberikan kepastian hukum bagi penyewa agar tetap menikmati haknya selama kontrak sah berlangsung. Putusan tersebut menjadi preseden penting yang menunjukkan bahwa sistem hukum Indonesia memberikan perlindungan substantif dan prosedural bagi penyewa beritikad baik terhadap potensi kerugian akibat eksekusi hak tanggungan.

Akibat hukum eksekusi hak tanggungan menunjukkan bahwa hak penyewa tidak otomatis gugur dengan adanya pelelangan. Penyewa tetap berhak menggunakan objek sewa hingga kontrak berakhir, dan pemenang lelang berkewajiban menghormati perjanjian sewa sebelumnya. Jika terjadi kerugian akibat tindakan pemilik lama, penyewa berhak menuntut ganti rugi berdasarkan prinsip keadilan dan itikad baik.

Sebagai rekomendasi, perlu peningkatan sosialisasi dan edukasi hukum kepada masyarakat, khususnya pemilik properti dan kreditur, mengenai klausul pembebanan hak tanggungan pada objek sewa. Lembaga peradilan perlu memperkuat mekanisme pengawasan pelaksanaan eksekusi agar tidak merugikan penyewa beritikad baik, serta mendorong

penggunaan mekanisme penyelesaian sengketa alternatif guna menjaga keseimbangan dan keadilan hukum bagi semua pihak.

E. DAFTAR PUSTAKA

- Afra Sjam, A., Yahya, T., & Oktaviarni, F. (2021). Perlindungan hukum terhadap penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan. *Jurnal Ilmu Hukum*, 8(2).
- Alfara, M. I. (2020). Perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan dalam hal objek lelang yang tidak sesuai dengan pengumuman lelang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt.G/2018/PN.MND). *Indonesian Notary*, 2(1), 626.
- Bela, S., & Raffles, R. (2021). Aspek perlindungan hukum dalam perjanjian sewa menyewa objek yang dibebani hak tanggungan. *Jurnal Hukum Perdata*, 5(3).
- Futri Wisma Hayati, F., Hosen, M., & Hidayah, L. N. (2020). Perlindungan hukum dalam perspektif keadilan dan kepastian hukum. *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 7(1).
- Grisella Avelyn, & Michelle Clementina Bianca. (2024). Analisis aspek hukum perjanjian sewa menyewa dalam konteks hukum perdata Indonesia. *Innovative: Journal of Social Science Research*, 4(6).
- Hartana. (2016). Hukum perjanjian (Dalam perspektif perjanjian karya perusahaan pertambangan batubara). *Jurnal Komunikasi Hukum*, 2(2), 149.
- Heru Guntoro. (2018). Perjanjian sewa menyewa yang dibuat di hadapan notaris kaitannya dengan putusan hakim Mahkamah Agung. *Iustum: Jurnal Hukum*, 15(1).
- Isnaeni, M. (2016). Hukum perjanjian: Asas dan teori perlindungan hukum. Surabaya: Airlangga University Press.
- Malik Faza, & Yunus, I. (2021). Studi kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 3331 K/Pdt/2018 tentang kurang pihak dalam gugatan perbuatan melawan hukum. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan*, 5(3), 399. <https://jim.usk.ac.id/perdata/article/view/20257/9334>
- Marchello Ivan Darmawan, & Nany Suryawati. (2022). Analisa yuridis tentang perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu. *Law Journal*, 3(1). Universitas Katolik Darma Cendika.
- Marzuki, P. M. (2008). Pengantar ilmu hukum. Jakarta: Kencana.
- Rahardjo, S. (2000). Ilmu hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rondonuwu, R. C. (2019). Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa menurut KUHPperdata. *Lex Crimen*, 8(2).

- Samaratul Ismi, S., Ismi, H., & Firmanda S, H. (2024). Penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa menyewa ruko di Kelurahan Batu Bersurat Kecamatan XIII Koto Kampar. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10(7).
<https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/9338/5933>
- Santoso, & Nugroho. (2022). Perjanjian sewa menyewa dalam praktik. *Jurnal Ilmiah Hukum*, 12(1).
- Sari, & Harman. (2023). Etika dan konsensualitas kontrak. *Jurnal Hukum Nasional*, 11(1).
- Setiono. (2004). *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Surakarta: Magister Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret.
- Soekanto, S. (1984). *Pengantar penelitian hukum*. Jakarta: UI Press.
- Yenti Murni, Y., Suharizal, S., & Benni, B. (2018). Perlindungan hukum pemenang lelang eksekusi hak tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru. *Simbur Cahaya*, 25(2), 19.