

Pelindungan Hukum Penyewa terhadap Objek Sewa yang Dibebeani Hak Tanggungan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 804 K/PDT/2019) = Leasee's Legal Protection over Rental Object Encumbered with Mortgage (A Study of the Supreme Court Decision Number 804 K/PDT/2019)

Annisa Nur Azizah, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920520146&lokasi=lokal>

---

Abstrak

Kegiatan yang timbul dalam hubungan antar masyarakat pada dasarnya selalu dikaitkan atau didahulukan dengan adanya pembuatan perjanjian. Salah satunya merupakan perjanjian hutang piutang dimana dalam hal ini pihak kreditur harus menjamin kepastian agar objek tersebut tidak berada atas penguasaan orang lain. Berdasarkan kepada putusan Mahkamah Agung Nomor 804 K/PDT/2019 dalam hal ini pihak penyewa meminta penundaan atas pelaksanaan lelang eksekusi atas kredit macet oleh pihak yang menyewakan selaku pemilik dari objek sewa tersebut. Penelitian ini mengangkat masalah perihal akibat hukum pembebanan hak tanggungan terhadap perjanjian sewa menyewa dan hak yang seharusnya dipertahankan oleh penyewa dalam hal dilaksanakannya eksekusi. Metode penelitian yang digunakan merupakan metode penelitian yuridis normatif dengan tipe penelitian penelitian preskriptif yang bertujuan menggambarkan masalah hukum dan memberikan solusi atau saran sebagai penyelesaiannya dalam mengatasi suatu permasalahan. Hasil penelitian ini adalah akibat hukum dari adanya pembebanan Hak Tanggungan yang diadakan kemudian setelah mengikatnya perjanjian sewa menyewa harus didahulukan pelaksanaannya hingga masa perjanjian sewa menyewa tersebut berakhir. Perjanjian yang sah mengikat bagi para pihak sebagai undang-undang dimana dalam hal ini perjanjian sewa menyewa mengikat terlebih dahulu daripada adanya pembebanan hak tanggungan terhadap objek sewa sehingga dalam hal ini pelaksanaan atas perjanjian sewa menyewa harus didahulukan. Perpanjangan perjanjian sewa menyewa sebagaimana tertuang dalam akta notaris Nomor 01 tertanggal 01 Maret tahun 2017 yang mana para pihak dalam hal ini sepakat terhadap klausul Pasal 5 perjanjian pihak yang menyewakan selaku pemilik atas objek tersebut menyatakan bahwa pada saat dilakukan perpanjangan perjanjian terhadap objek sewa tidak berada atas suatu jaminan hutang dari pihak yang menyewakan. Bentuk perlindungan hukum bagi pihak penyewa dapat mengajukan gugatan wanprestasi atas dasar pihak yang menyewakan melalaikan dan/atau tidak dipenuhinya prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan sebelumnya disertai dengan meminta ganti kerugian yang diperoleh selama perjanjian sewa menyewa masih berlangsung. Apabila perjanjian sewa menyewa telah berakhir, maka dalam hal ini bentuk perlindungan yang dapat diajukan oleh pihak penyewa dapat berupa gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum terhadap pihak yang menyewakan.

.....Activities that arise in intersociety relations are frequently accompanied by or preceded by the formation of agreements. One of these is a debt contract, wherein the creditor must guarantee that the object is not in the possession of another party. Based on Supreme Court Decision Number 804 K/PDT/2019, the tenant in this case requested a delay in the execution auction for bad credit by the renting party as the owner of the rental object. This study raised questions about the legal implications of encumbering mortgage rights on lease agreements and the rights that tenants should retain in the event of execution. The research method utilized was a normative juridical research method with a prescriptive research type that aimed to describe

legal problems and provide solutions or suggestions for problem resolution. The result of this research is that the legal consequences of the encumbrance of Mortgage Rights held after the binding of the lease agreement must take precedence over its implementation until the lease agreement's term expires. A valid agreement binds the parties as a law; in this case, the lease agreement binds prior to the encumbrance of mortgage rights against the lease agreement object, so the lease agreement must be implemented first. The extension of the lease agreement as stated in notarial deed No. 01, dated 1 March 2017, in which the parties agreed to the clause of Article 5 of the agreement of the renting party as the owner of the object, stating that at the time of the extension of the agreement, the object of the lease is not subject to a debt guarantee from the renting party. The form of legal protection for the tenant is to file a lawsuit for default on the grounds that the renting party has neglected and/or failed to perform as previously agreed, along with a demand for compensation, while the lease is still in effect. If the lease agreement has expired, the tenant may file a tort lawsuit against the renting party as a form of protection.