

**ANALISIS PERANAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA
SEWA MENYEWA ATAS OBJEK YANG DIBEKANI HAK
TANGGUNGAN**

Azdi Fauzan Khalid¹, I Made Pria Dharsana²
ojankhalid@gmail.com¹, imadepriadharsana@gmail.com²
Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Abstrak: Notaris sebagai pejabat umum mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik salah satunya berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa. Akta otentik sewa menyewa yang telah dibebani hak tanggungan dibuat oleh atau dihadapan notaris sesuai dengan bentuk dan tata cara yang sudah ditetapkan oleh undang-undang. Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya, yang berarti jika debitur cidera janji (wanprestasi) maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan tersebut melalui pelelangan umum yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Permasalahan terkait sewa menyewa atas suatu objek yang sudah dibebani hak tanggungan ini sering kali terjadi, misalnya ketika suatu objek yang dibebani hak tanggungan kemudian disita oleh pihak pemegang hak tanggungan (kreditur) karena wanprestasi. Maka penelitian ini dimaksudkan guna memahami perlindungan hukum bagi penyewa atas suatu objek sewa yang sudah dibebani hak tanggungan, peranan notaris dalam pembuatan pembuatan akta sewa-menyewa yang dibebani hak tanggungan serta untuk mengetahui tindakan hukum yang tepat bagi penyewa, kreditur, dan debitur ketika terjadi masalah hukum atas objek sewa dan hak tanggungan yang berkaitan.

Kata Kunci: Notaris, Sewa Menyewa, Kreditur, Debitur, Hak Tanggungan.

PENDAHULUAN

Pada masa sekarang ini dibutuhkan kepastian atau jaminan dalam melakukan suatu perjanjian, baik itu perjanjian kerja, usaha, pinjaman, jual-beli, sewa menyewa dan lain sebagainya. Perjanjian dengan menggunakan akta dibawah tangan yang hanya dilakukan/ditulis oleh orang yang terlibat perjanjian tanpa perantara pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dianggap tidak memberikan kepastian hukum ketika salah satu pihak yang berjanji kemudian tidak melaksanakan isi perjanjian yang dibuat tersebut, karena itu dibutuhkan suatu perjanjian dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris dan PPAT.¹

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik terhadap perbuatan yang berkaitan dengan perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan umum ataupun pihak yang berkepentingan untuk kemudian dinyatakan dalam akta otentik sepanjang akta tersebut tidak sedang ditugaskan kepada pejabat atau orang lain. Dalam Pasal 1234 KUHPdata, perjanjian terbagi menjadi beberapa jenis yaitu perjanjian yang berisi ketentuan menyerahkan atau memberikan suatu objek/barang seperti perjanjian jual-beli, tukar-menukar, hibah, sewa-menyewa dan pinjam-pakai, perjanjian untuk berbuat sesuatu contohnya perjanjian untuk membuat suatu bangunan, perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu contohnya seperti perjanjian untuk tidak mendirikan bangunan.²

Pengaturan terkait pembuatan akta otentik telah diatur dalam Pasal 1868 KUHPdata yang menyatakan bahwa akta otentik merupakan akta yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang, atau dihadapan pejabat umum yang berwenang dimana akta tersebut dibuat. Selain dalam KUHPdata, pembuatan akta otentik juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa akta otentik dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditentukan oleh undang-undang.³

Notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik mempunyai peran untuk membuat berbagai macam akta sesuai kebutuhan orang yang berkepentingan, salah satu akta yang paling sering dibuat notaris adalah akta sewa menyewa. Akta sewa menyewa ini juga bermacam-macam objeknya, ada yang objeknya tanah dan ada juga yang objeknya bangunan.

Dalam pembuatan akta sewa menyewa ini, tidak jarang objek yang akan disewakan ini kemudian dibebani dengan hak tanggungan. Hak tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya, yang berarti jika debitur cidera janji (wanprestasi) maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan tersebut melalui pelelangan umum yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.⁴

Ketika terjadi perjanjian sewa menyewa maka antara pihak penyewa dan yang menyewakan secara bersama-sama mengikatkan diri dalam suatu perjanjian sebagaimana mengikatnya undang-undang selama perjanjian sewa menyewa tersebut berlangsung memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat dan disepakati maka perjanjian tersebut menjadi sah serta menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Pada perjanjian sewa menyewa yang objeknya dijadikan sebagai hak tanggungan, maka perjanjian tersebut mengikat pemberi hak tanggungan sebagai kreditur. Prosedur pemberian/pembuatan hak tanggungan dilakukan oleh dan dihadapan PPAT sesuai dengan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda

¹ Darusman, "Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah", Jurnal Hukum, Vol 7 No 1, Tahun 2016, Halaman 45

² Adjie Habib, "Hukum Notaris Indonesia", PT Refika Aditama, Bandung, Tahun 2008, Halaman 29

³ Beoedi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia", Penerbit Djambatan, Jakarta, Halaman 154

⁴ Juli Asril, "Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah", Jurnal Ilmia MEA, Vol 4 No 2, Tahun 2020, Halaman 963

Yang Berkaitan Dengan Tanah.⁵

Hak tanggungan merupakan jaminan yang dibebankan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, adapun subjek hak tanggungan berdasarkan Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu pemberi hak tanggungan, pemegang hak tanggungan. Pasal 4 undang-undang hak tanggungan menyatakan bahwa objek-objek dari hak tanggungan adalah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai atas negara yang wajib daftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, hak milik atas satuan rumah susun di atas tanah negara, dan hak atas bangunan, tanaman, hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah.⁶

Melalui uraian diatas maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana peran notaris dalam membuat akta sewa-menyewa kemudian untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pihak penyewa yang sudah mempunyai akta sewa menyewa dari notaris jika kemudian objek sewa dibebani hak tanggungan dan disita sehingga menyebabkan kerugian bagi pihak penyewa.

METODE PENELITIAN

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Metode penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan menganalisis berbagai macam peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya tentang undang-undang jabatan notaris, hak tanggungan dan peraturan perundang-undangan lain yang mempunyai relevansi dengan pembahasan dalam penelitian ini. Pendekatan dengan peraturan perundang-undangan yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer (menjelaskan bahan hukum primerr) seperti buku-buku, skripsi, tesis, karya tulis ilmiah, serta bahan hukum lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.⁷

PEMBAHASAN

Peran Notaris Dalam Membuat Akta Sewa-Menyewa

Notaris sebagai pejabat umum yang dianggap sudah memahami seluruh peraturan perundang-undangan dengan tujuan memberikan kewenangan bagi notaris untuk melakukan pengesahan, penetapan tanggal, menyimpan dokumen asli atau minutannya, serta salinan yang sah dan benar dari setiap akta otentik yang dibuatnya. Notaris dalam membuat akta sewa menyewa harus teliti dan berhati-hati karena akta sewa menyewa yang dimaksud disini adalah akta otentik yang tidak boleh cacat hukum sehingga dapat merugikan pihak yang membutuhkannya. Sebelum menjalankan jabatannya seorang notaris akan disumpah jabatan untuk menjaga kerahasiaan setiap klien yang menggunakan jasanya. Seorang notaris mempunyai peran dan tugas dalam membuat akta otentik dalam hal ini sewa-menyewa sebagai berikut:⁸

⁵ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

⁶ Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

⁷ Soejono dan H Abdurahman, "Metode Penelitian Hukum", Rineka Cipta, Jakarta, Tahun 2003, Halaman 40-54

⁸ Suparman, "Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Oleh Notaris", Jurnal Ilmu Hukum, Vol 4 No 3, Tahun 2018, Halaman 9

- a. Memberi tanggungjawab serta kepastian hukum kepada kliennya atas akta sewa menyewa yang berisi pengikatan-pengikatan sebagai dasar penguatan hukum yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan;
- b. Notaris juga mempunyai kewenangan dan tugas untuk melakukan pengesahan, legalisasi dengan tujuan pengikatan hukum yang dibutuhkan oleh klien, khususnya dibidang sewa-menyewa;
- c. Notaris bertindak sebagai pejabat umum secara pasif yang berarti notaris menunggu klien yang membutuhkan jasanya untuk membuat akta sewa-menyewa. Bukan notaris yang mencari klien;
- d. Notaris mempunyai peran untuk membuat salinan dan turunan atas akta sewa-menyewa yang telah dibuat kemudian diserahkan kepada para pihak yang bersangkutan;
- e. Notaris berperan sebagai penasehat hukum dan ahli penemuan hukum karena selain membuat akta otentik yaitu sewa-menyewa, notaris juga bertanggungjawab untuk mengesahkan surat-surat atau akta-akta yang dibuat dibawah tangan;
- f. Notaris dalam membuat akta sewa-menyewa, berperan untuk menyimpan akta, menjamin kepastian tanggal, dan memberikan grosee, kutipan dan salinan dari akta sewa-menyewa;
- g. Notaris harus mempunya prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam membuat akta sewa-menyewa, yaitu dengan melakukan pengenalan terhadap identitas para pihak yang menghadap melalui pemeriksaan data secara subjektif maupun secara objektif atas data-data para pihak, cermat serta teliti untuk mencegah adanya pemalsuan data termasuk sertifikat kepemilikan yang asli yang kemudian dicocokkan dengan fotocopy maupun keterangan palsu dari para pihak yang dapat menyebabkan akta menjadi batal demi hukum (*nitiegbaarheid*).

Selain dari beberapa peran notaris dalam membuat akta sewa-menyewa diatas, menurut Pasal 15 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mempunyai kewenangan atau peran untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, sewa-menyewa, membuat hak tanggungan dan bangun guna serah.⁹

Akta notaris dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :

- 1) Akta relaas/akta pejabat, yaitu akta yang dibuat oleh notaris berisi uraian secara otentik dari notaris, misalnya berita acara rapat umum pemegang saham suatu perseroan terbatas.
- 2) Akta partij, yaitu akta yang dibuat dihadapan notaris berisi uraian dari apa yang diceritakan, diketahui dan diterangkan oleh para pihak yang bersangkutan serta yang menghadap pada notaris, misalnya perjanjian kredit.

Akta sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian konsesualisme yang masuk dalam kategori akta partij karena dalam pembuatan akta sewa menyewa ini para pihak yang akan melaksanakan sewa-menyewa ini datang langsung menghadap notaris untuk menyampaikan kehendak mereka dalam melaksanakan perjanjian sewa-menyewa sehingga terjadi kesepakatan. Adapun unsur sewa-menyewa adalah sebagai berikut: ¹⁰

- a) Adanya pihak menyewakan objek dan ada pihak penyewa;
- b) Antara pihak menyewakan dan pihak penyewa ada kesepakatan untuk mengikatkan diri dalam perjanjian;
- c) Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa untuk memberikan kenikmatan atas benda atau objek yang disewakan;
- d) Pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk membayar biaya sewa kepada pihak yang menyewakan.

Kesepakatan merupakan suatu bentuk penyesuaian kehendak yang terjadi antara para pihak, yaitu penyesuaian antara penawaran dan penerimaan. Kesepakatan ini dapat dicapai dengan berbagai

⁹ Undang-Undang 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

¹⁰ Ridwan Khairandy, "Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak", Fakultas Hukum UI, Jakarta, Tahun 2004, Halaman 180

cara, baik dengan tertulis maupun secara tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga tidak lisan, tetapi bahkan hanya dengan menggunakan isyarat-isyarat. Sedangkan, kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (perjanjian).¹¹

Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Yang Sudah Mempunyai Akta Sewa Menyewa Dari Notaris Jika Objek Yang Dibebeani Hak Tanggungan Disita

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai Pasal 1600 KUHPerdata. Dilaksanakannya perjanjian sewa menyewa ini bertujuan untuk memberikan keuntungan bagi pihak yang menyewakan dan memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa atas objek yang disewa. Subjek dalam perjanjian sewa menyewa adalah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Objek dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang atau benda, dengan syarat barang atau benda yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan. Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian timbal balik, di mana masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi. Pelaksanaan perjanjian tersebut harus pula dilandasi dengan itikad baik dari masing-masing pihak, serta pada saat pelaksanaan hak dan kewajiban harus pula berpegang pada itikad baik dan kepatutan.¹²

Dalam perjanjian sewa-menyewa, ada beberapa hal yang penting untuk dimasukkan yaitu subjek, objek, akta dan masa sewa. Subjek sewa yang dimaksud disini meliputi pernyataan bahwa antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa terikat atau terikat secara sendiri dalam perjanjian sewa-menyewa. Objek sewa berarti kepemilikan atas objek yang akan disewakan ini memiliki status hukum, suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu. Jadi tidak bisa seseorang menjual “sesuatu” (tidak tertentu) dengan harga seribu rupiah misalnya karena kata sesuatu itu tidak menunjukkan hal tertentu, tetapi hal yang tidak tentu. Dalam Pasal 1320 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat yaitu adanya perjanjian, adanya kemampuan untuk melakukan serta membuat perjanjian, adanya hal tertentu dan sebab yang halal. Jika keadaan awal dan selanjutnya tidak tercapai, maka perjanjian pasti dapat dipastikan batal. Hal tersebut berarti jika satu pihak dapat melaporkan ke pengadilan dengan tujuan agar membatalkan perjanjian yang disepakati. Akan tetapi ketika salah satu pihak dalam perjanjian tidak memperlakukan, perjanjian tersebut masih sah. Persyaratan yang ketiga dan keempat tidak tercapai, perjanjian itu batal demi hukum. Ini berarti sejak awal perjanjian dianggap tidak ada. Sebab yang halal di sini bukan dengan maksud untuk memperlakukan dengan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksudkan di sini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.¹³

Sah atau tidaknya suatu perjanjian ditentukan oleh pemenuhan syarat-syarat yang dimaksudkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, setelah syarat-syarat tersebut terpenuhi maka perjanjian lahir dan mengikat sebagaimana undang-undang bagi pihak-pihak yang berjanji dalam perjanjian tersebut yang tertuang dalam Pasal 1338 KUHPerdata, serta perjanjian tersebut tidak hanya tunduk pada apa yang diperjanjikan, tetapi tunduk pula pada kebiasaan, norma, dan peraturan perundang-undangan.

Ketika suatu objek telah dibebani hak tanggungan sebagai jaminan, pemilik objek sebagai pemberi hak tanggungan tetap mempunyai hak untuk menyewakan objek hak tanggungan, sepanjang tindakan pemberi hak tanggungan tersebut tidak menyebabkan kerugian bagi penyewa dan disetujui oleh pihak penyewa dan juga oleh pihak penerima hak tanggungan. Hak penyewa untuk menuntut

¹¹ Satjipto Raharjo, “*Ilmu Hukum*”, Citra Aditya Bakti, Bandung, Tahun 2000, Halaman 73

¹² Subekti, “*Hukum Kontrak*”, Mandar Maju, Bandung, Tahun 2012, Halaman 78

¹³ *Ibid*, Halaman 87

pihak yang menyewakan berhubungan dengan sewa muncul jika pihak yang menyewakan mengabaikan kewajibannya yang tercantum dalam Pasal 1550 KUHPerdata, salah satunya ialah bahwa ia tidak dapat memberikan damai bagi pihak penyewa, hal tersebut terjadi ketika objek sewa yang dijamin akhirnya dieksekusi/disita karena ingkar janji (wanprestasi) dengan pihak ketiga, maka kemungkinan kepentingan pihak penyewa akan terganggu. Untuk gangguan ini, penyewa dapat menuntut berdasarkan isi perjanjian. Jika salah satu Pihak dalam perjanjian menyimpang maka ia dapat memperoleh perlindungan berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata tentang perubahan dalam biaya, kerugian, dan bunga karena tidak memenuhi perjanjian.¹⁴

Ketentuan perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdata untuk perjanjian tertulis yang memuat aturan bahwa, jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Sebaliknya apabila sewa menyewa dilakukan secara lisan atau tidak tertulis diatur dalam Pasal 1571 KUHPerdata yang memuat aturan bahwa “jika sewa tidak dibuat dengan tertulis maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahu kepada si penyewa, bahwa ia hendak menghentikan sewanya, jika tidak ada pemberitahuan, maka dianggap bahwa sewa diperpanjang.”¹⁵

Perlunya perlindungan atas penyewa yang sudah mempunyai akta sewa-menyewa namun kemudian dirugikan karena terjadi eksekusi/sita atas objek sewa karena objek sewa tersebut dibebankan hak tanggungan sebagai salah satu bentuk jaminan kebendaan di Indonesia. Jaminan kebendaan sangat diperlukan oleh kreditur untuk memberikan dana/uang kepada debitur dalam bentuk pinjaman. Hak tanggungan sebagai jaminan khusus yang membuat kreditur mempunyai keistimewaan dalam pelunasan utangnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1132 KUHPerdata. Selain itu hak tanggungan juga mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek itu berada sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, artinya meskipun objek hak tanggungan tersebut telah disewakan, maka penerima hak tanggungan tetap mempunyai hak atas objek tersebut sepanjang pelunasan utang belum selesai, karena itu sering terjadi eksekusi/sita objek hak tanggungan yang dalam keadaan sedang disewakan kepada pihak lain sehingga merugikan penyewa. Hal tersebut terjadi karena berbagai hal seperti, dalam membuat perjanjian sewa-menyewa dalam bentuk akta notaris tidak memeriksa dengan teliti sertifikat objek yang hendak disewakan apakah sudah dibebani hak lain atau tidak (asli/palsu), atau dapat terjadi karena pihak yang menyewakan memberikan keterangan palsu bahwa objek yang hendak disewakan belum dibebankan hak apapun.¹⁶

Perlindungan hukum atas penyewa ketika objek sewa dibebani hak tanggungan dan kemudian disita adalah sebagai berikut :¹⁷

- a) Perlindungan sebelum adanya akta hak tanggungan ataupun akta sewa menyewa, berdasarkan Pasal 11 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sebelum pembuatan akta hak tanggungan sebaiknya dituliskan janji-janji yang salah satunya adalah pembatasan kewenangan pihak yang memberikan hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan tersebut, atau jika sudah disewakan terlebih dahulu sebelumnya, maka sebaiknya pihak pemberi hak tanggungan dibatasi kewenangannya dalam mengubah, menentukan jangka waktu sewa atau menerima uang muka

¹⁴ Salim HS, “*Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*”, Rajawali Pers, Jakarta, Tahun 2011, Halaman 43

¹⁵ Adrian Sutedi, “*Hukum Hak Tanggungan*”, Sinar Grafika, Jakarta, Halaman 37

¹⁶ Halim, “*Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*”, Jurnal Hukum Bisnis, Vol 1 No 1, Tahun 2018, Halaman 323

¹⁷ Hartono Hadisoeparto, “*Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*”, Liberty, Yogyakarta, Tahun 1984, Halaman 37

sewa kecuali disetujui oleh penerima (pemegang hak tanggungan), sehingga baik penerima hak tanggungan maupun pihak penyewa dapat memperoleh perlindungan hukum.

- b) Apabila telah terjadi pelelangan/sita atas objek yang disewa sehingga menyebabkan kerugian bagi pihak penyewa, maka pihak penyewa dapat melakukan upaya-upaya hukum untuk mempertahankan haknya dengan mengajukan gugatan perdata (*contentiosa*) ke pengadilan yaitu gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) sebagai upaya hukum luar biasa untuk menunda pelaksanaan eksekusi.
- c) Perlindungan bagi penyewa yang objek sewanya disita adalah dengan cara menuntut ganti kerugian kepada pemilik objek sewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1246 KUHPerdara dalam bentuk kerugian yang nyata-nyata diderita sebesar biaya sewa yang diperjanjikan, keuntungan yang harus diperoleh jika objek tersebut tetap disewa sesuai perjanjian dan jangka waktu, biaya-biaya lain yang timbul akibat putusan sita.

KESIMPULAN

Peran notaris dalam membuat akta sewa-menyewa adalah bertanggungjawab atas kepastian hukum bagi kliennya, memeriksa, menyimpan dokumen asli maupun salinan dari akta otentik yang dibuatnya, notaris juga berperan secara hati-hati untuk memastikan data-data serta identitas para pihak berikut objek sewa yang hendak dibuat telah benar dan tidak dimanipulasi serta belum dibebani hak lain di atasnya. Perlindungan hukum bagi penyewa yang mempunyai akta sewa-menyewa dari notaris yang objek sewanya dibebani hak tanggungan kemudian disita adalah dengan melakukan gugatan perdata yang sebagai pihak lawan ketiga yang dapat menunda pelaksanaan eksekusi jaminan (objek sewa) serta dengan penuntutan ganti kerugian kepada pihak yang menyewakan sesuai dengan Pasal 1246, ganti kerugian atas uang sewa sesuai perjanjian, keuntungan yang diperoleh jika tetap menyewa di atas objek sewa serta biaya-biaya lain yang merugikan penyewa akibat disitanya objek sewa.

DAFTAR PUSTAKA

- Habib, Adjie. 2008. Hukum Notaris Indonesia. Bandung. PT Refika Aditama.
- Hadisoeparto, Hartono. 1984. Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan. Yogyakarta. Liberty
- Harsono, Beoedi. 2007. Hukum Agraria Indonesia. Jakarta. Penerbit Djambatan
- HS, Salim. 2011. Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia. Jakarta. Rajawali Pers.
- Khairandy, Ridwan. 2004. Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak. Jakarta. Fakultas Hukum UI.
- Raharjo, Satjipto. 2002. Ilmu Hukum. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Soejono dan H Abdurahman. 2003. Metode Penelitian Hukum. Jakarta. Rineka Cipta.
- Subekti. 2012. Hukum Kontrak. Bandung. Mandar Maju.
- Sutedi, Adrian. 2010. Hukum Hak Tanggungan. Jakarta. Sinar Grafika.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- Undang-Undang 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Asril, Juli. 2020. Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah. Jurnal Ilmiah MEA. Vol 4 No 2.
- Darusman. 2016. Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jurnal Hukum. Vol 7 No 1.
- Halim. 2018. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Jurnal Hukum Bisnis. Vol 1 No 1.
- Suparman. 2018. Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Oleh Notaris. Jurnal

Ilmu Hukum. Vol 4 No 3.