

BAB III

ANALISIS HASIL PENELITIAN

A. Analisis Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Bangunan Yang di Agunkan Oleh Pemiliknya

Sewa menyewa merupakan suatu tindakan hukum yang dapat dilakukan oleh masyarakat dalam memperoleh kenikmatan atas suatu benda. Pada umumnya yang dapat ditemui dalam keseharian adalah sewa menyewa rumah atau objek lainnya. Perjanjian ini dilakukan atas dasar kesepakatan antara pemilik rumah atau objek lainnya dengan penyewa. Pemilik adalah seseorang yang memiliki hak atas rumah atau objek lainnya dan penyewa adalah seseorang yang membayarkan uang sewa kepada pemilik sehingga mendapatkan hak atas objek sewa dalam jangka waktu yang disepakati bersama. Pemilik dan penyewa adalah subjek dari sewa menyewa, sedangkan objek dari sewa menyewa adalah objek yang memiliki status hukum dimiliki oleh orang atau lembaga hukum dan harga sewa.³⁹ Tindakan sewa menyewa berlaku ketika telah mencapai kesepakatan antara pemilik dan penyewa. Dengan adanya kesepakatan antara pihak, maka sewa menyewa juga merupakan suatu bentuk perjanjian.

Perjanjian adalah suatu persetujuan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam pembuatan suatu perjanjian, perlu memperhatikan syarat-syarat sahnya perjanjian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan Pasal 1320 KUHPerdara. Syarat-syarat

³⁹ Aprilianti *Op.Cit*, hlm. 313

sah suatu perjanjian adalah kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang. Perjanjian melahirkan hubungan hukum antara subjek hukum satu dengan subjek hukum lainnya, di mana subjek hukum satu berhak atas prestasi dan subjek hukum lainnya berkewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut sesuai dengan yang telah disepakati.⁴⁰ Jika salah satu unsur yang terdapat dalam syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Perjanjian yang berjalan tidak sesuai dengan ketentuan awal dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan.

Perjanjian sewa menyewa suatu barang dari pemilik dan penyewa memiliki ketentuan dasar yang perlu ditaati. Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat beberapa hal penting yang perlu diperhatikan yakni subjek, objek, akta, dan masa sewa. Pada Pasal 1550 KUHPdata, pihak yang menyewakan suatu barang memiliki kewajiban sebagai berikut yakni:

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
2. Memelihara barang yang disewakan sehingga barang tersebut dapat dipakai;
3. Memberikan penyewa kenikmatan yang tentram daripada barang yang disewakan selama masa sewa berlangsung.

Hak daripada pemberi sewa adalah sebagai berikut:

1. Mendapatkan uang sewa sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dari penyewa; dan

⁴⁰ I. Kamil, “**Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Rumah yang Objek Sewanya Dijaminkan Kepada Bank (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2056 K/Pdt/2015)**” *Jurnal Yustika*, Vol. 21, No. 3/2018, hlm. 348

2. Pemberi sewa berhak meminta ganti rugi kepada penyewa terhadap kerusakan barang yang disewa.

Penyewa juga memiliki hak dan kewajiban yang sudah diatur dalam ketentuan undang-undang. Berdasarkan Pasal 1560 KUHPerdara, kewajiban penyewa yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

1. Penyewa wajib menggunakan barang yang disewanya dengan hati-hati dan sesuai dengan kesepakatan; dan
2. Membayarkan uang sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Hak daripada penyewa adalah sebagai berikut:

1. Mendapatkan barang sewa dalam kondisi yang baik sehingga dapat digunakan untuk tujuan sewa sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.
2. Mendapatkan jaminan dari pemberi sewa terhadap kenikmatan, ketentraman, dan tidak ada kerusakan dari barang yang disewa.

Banyak dijumpai kasus di mana objek sewa menyewa juga merupakan objek jaminan. Jaminan merupakan sarana perlindungan bagi keamanan daripada kreditor yang memberikan suatu pinjaman kredit yakni kepastian terhadap pelunasan utang debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor. Jaminan yang diberikan kepada kreditor merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian kredit itu sendiri.⁴¹ Salah satu jaminan kebendaan yang dapat diberikan adalah Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan terhadap tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu

⁴¹ L. Oktafiani, Idris, "Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Debitur PT. Bank DKI Jakarta Pusat", *Lex Jurnalica*, Vol. 12, No. 2/2015, hlm. 251

kesatuan dengan tanah tersebut untuk pelunasan dari suatu utang, yang memberikan kedudukan prioritas kepada kreditor terhadap kreditor-kreditor lain. Hal ini tentu dapat menimbulkan suatu permasalahan hukum jika objek Hak Tanggungan tersebut dieksekusi akibat pemberi sewa sebagai debitur tidak dapat mengembalikan dana yang dikeluarkan oleh bank sebagai kreditor. Permasalahan hukum timbul ketika terdapat penyewa yang masih memiliki haknya untuk menyewa rumah dalam jangka waktu yang diperjanjikan oleh pemilik rumah.

Perlindungan hukum terhadap penyewa yang dirugikan dari perlakuan yang disebutkan pada paragraf sebelumnya masuk dalam kategori wanprestasi. Wanprestasi, yang berarti cidera janji atau tidak memenuhi kewajiban dalam perjanjian, seringkali menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak. Dalam konteks ini, perlindungan hukum bertujuan untuk mengembalikan kepastian dan keadilan bagi pihak yang dirugikan. Di Indonesia, ketentuan mengenai wanprestasi diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), di mana terdapat berbagai mekanisme untuk menuntut ganti rugi atau penyelesaian sengketa. Namun, meskipun sudah ada landasan hukum yang jelas, masih banyak tantangan yang dihadapi oleh pihak yang dirugikan dalam menegakkan hak-haknya. Kesulitan dalam membuktikan kerugian, proses peradilan yang panjang, serta kurangnya pemahaman masyarakat mengenai hak-hak mereka seringkali menjadi hambatan dalam mendapatkan perlindungan hukum yang efektif.⁴²

⁴² Cantika Tresna Rahayu *et.al*, “**Perlindungan Hukum Terhadap Pihak yang Dirugikan Dalam Wanprestasi**”, *Media Hukum Indonesia*, Vol. 2, No. 4/2024, hlm. 138

Dalam kebanyakan kasus, seseorang dinyatakan lalai atau wanprestasi karena alasan tidak memenuhi prestasi sama sekali, melakukan prestasi yang tidak sempurna, atau melakukan sesuatu yang dilarang oleh perjanjian. Komponen wanprestasi termasuk perjanjian yang sah, adanya kesalahan (akibat kelalaian atau kesengajaan), kerugian, sanksi, yang dapat berupa ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan pembayaran biaya perkara jika kasus tersebut dibawa ke pengadilan. Istilah "wanprestasi" digunakan untuk menunjukkan bahwa debitur tidak mencapai tujuan mereka. Wanprestasi, yang dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak lain, bukan hanya merusak hubungan hukum antara para pihak, tetapi juga membuka peluang bagi pihak yang dirugikan untuk mendapatkan perlindungan hukum. Dalam konteks perjanjian sewa menyewa, jika pemilik rumah melakukan wanprestasi misalnya, dengan menjual atau menjaminkan objek sewa tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada penyewa maka penyewa berhak untuk menuntut pemilik rumah atas gangguan yang ditimbulkan. Kerugian yang dialami oleh penyewa akibat eksekusi hak tanggungan atau penjualan rumah yang disewa, yang dapat mempengaruhi kenyamanan mereka, menjadi dasar bagi tuntutan ganti rugi atau pembatalan perjanjian sewa.⁴³

Pasal 1548 KUHPdata secara tegas mendefinisikan perjanjian sewa menyewa sebagai suatu persetujuan di mana salah satu pihak berjanji untuk memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lain selama jangka waktu tertentu, dengan pembayaran harga yang telah disepakati. Dari ketentuan ini, kita

⁴³ *Ibid*, hlm. 139

bisa melihat bahwa perjanjian sewa menyewa didasarkan pada hubungan yang saling menguntungkan dan mengikat kedua belah pihak.⁴⁴ Dalam konteks perlindungan hukum bagi penyewa, Pasal 1548 memberikan dasar bahwa meskipun objek yang disewa dijamin oleh pemilik kepada pihak ketiga, hak penyewa untuk menikmati barang sewa tersebut dengan aman dan tenteram tetap terjamin. Ini karena perjanjian sewa menyewa tetap sah dan mengikat sepanjang tidak ada ketentuan khusus dalam perjanjian yang menyatakan sebaliknya. Pemilik rumah yang menjaminkan barang yang disewakan tetap memiliki kewajiban untuk memenuhi hak-hak penyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1550 KUHPdata, yakni menyerahkan barang sewa yang layak pakai dan memberikan hak kenikmatan yang tenteram selama masa sewa berlangsung.

Selain itu, Pasal 1320 KUHPdata mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Pasal ini menyebutkan empat syarat utama: (1) adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat, (2) kecakapan hukum untuk mengikatkan diri dalam perjanjian, (3) objek perjanjian yang tertentu, dan (4) sebab yang halal. Syarat kesepakatan ini menjamin bahwa kedua pihak pemilik dan penyewa secara sukarela dan dengan pemahaman yang jelas setuju dengan ketentuan yang ada dalam perjanjian sewa. Hal Ini memberikan perlindungan kepada penyewa, karena mereka dapat mengandalkan bahwa perjanjian yang mereka buat dengan pemilik rumah tetap sah dan mengikat, bahkan jika rumah yang disewa dijamin kepada pihak lain.

⁴⁴ Lihat Anonim, “**Penyebab dan Gugatan Hukum Wanprestasi**” dalam <https://siplawfirm.id/gugatan-wanprestasi/?lang=id>, diakses tgl. 25 Desember 2025

Pentingnya pemenuhan syarat sah perjanjian ini adalah untuk memastikan bahwa hak penyewa atas objek sewa tetap terlindungi. Jika salah satu syarat tidak terpenuhi, misalnya jika objek yang disewakan tidak jelas atau ada alasan yang melanggar ketentuan hukum, maka perjanjian sewa tersebut bisa dianggap batal demi hukum. Oleh karena itu, penyewa dapat merasa tenang bahwa selama perjanjian sewa menyewa dibuat berdasarkan ketentuan yang sah dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh KUHPerdara, mereka memiliki hak yang dilindungi untuk menikmati objek sewa tanpa ada gangguan dari pihak manapun, termasuk jika objek tersebut dijamin oleh pemilik kepada pihak ketiga. Dengan demikian, ketentuan hukum yang ada memberikan perlindungan yang seimbang bagi kedua pihak, memastikan bahwa kewajiban dan hak masing-masing tetap dihormati sepanjang perjanjian berlaku.⁴⁵

Dalam perjanjian sewa menyewa, baik pemilik maupun penyewa memiliki kewajiban yang harus dipenuhi untuk memastikan bahwa perjanjian berjalan dengan baik dan adil bagi kedua belah pihak.⁴⁶ Kewajiban pemilik, seperti yang diatur dalam Pasal 1550 KUHPerdara, sangat penting untuk memberikan rasa aman dan kenyamanan bagi penyewa. Pasal ini menyatakan bahwa pemilik rumah wajib menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa dalam kondisi yang layak pakai, merawat barang tersebut agar tetap dapat digunakan sesuai dengan tujuannya, dan yang tidak kalah pentingnya adalah memberikan hak kepada

⁴⁵ Lihat Stefanus Tatawi, “**Tuntutan Ganti Rugi Terhadap Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ditinjau dari Pasal 1243 KUHPerdara (Bw)**” dalam <https://www.neliti.com/publications/147787/tuntutan-ganti-rugi-terhadap-debitur-wanprestasi-dalamperjanjian-sewa-menyewa-d>, diakses tgl. 25 Desember 2025

⁴⁶ Sihombing, Daniel R “**Perlindungan Hukum Bagi Debitur Wanprestasi dalam Eksekusi Jaminan Fidusa Berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusa**”, *Media Justitia Nusantara*, Vol. 6, No.1/2016, hlm. 33

penyewa untuk menikmati barang yang disewakan dengan tenteram selama masa sewa berlangsung. Hal ini memberikan perlindungan yang jelas bagi penyewa, karena mereka memiliki hak untuk memperoleh objek sewa dalam keadaan baik dan tanpa gangguan dari pihak lain, termasuk pemilik rumah yang bisa saja bertindak sewenang-wenang. Jika pemilik tidak memenuhi kewajiban-kewajiban ini, maka penyewa berhak untuk menggugat pemilik atas wanprestasi, misalnya jika objek sewa tidak sesuai dengan perjanjian atau ada gangguan yang mengurangi kenyamanan penyewa.⁴⁷

Sementara itu, kewajiban penyewa juga diatur dalam Pasal 1560 KUHPerdata, yang menekankan dua hal utama: pertama, penyewa harus menggunakan barang sewa dengan bijaksana, layaknya seorang kepala rumah tangga yang baik. Penggunaan barang sewa ini harus sesuai dengan tujuan perjanjian, atau jika tidak ada kesepakatan yang jelas, sesuai dengan kondisi yang wajar berdasarkan tujuan barang itu. Kedua, penyewa wajib membayar harga sewa pada waktu yang telah disepakati. Kewajiban ini penting karena pembayaran tepat waktu adalah hak pemilik yang perlu dihormati oleh penyewa. Dalam hal ini, kewajiban penyewa untuk membayar harga sewa tidak hanya berfungsi sebagai kewajiban finansial, tetapi juga sebagai bagian dari penghormatan terhadap perjanjian yang telah disepakati bersama. Pemenuhan kewajiban ini berhubungan erat dengan perlindungan hak penyewa, karena hak untuk

⁴⁷ R.D. Siregar, “**Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Rumah yang Objek Sewanya Dijaminkan Kepada Bank**”, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol.18, No. 1/2018, hlm. 50

menggunakan objek sewa dengan nyaman dan aman hanya dapat diperoleh jika penyewa juga memenuhi kewajibannya.⁴⁸

Dalam konteks perjanjian sewa menyewa, salah satu pertanyaan yang sering muncul adalah apakah pemilik yang menjual atau mengagunkan objek sewa kepada pihak ketiga dapat memutuskan perjanjian sewa tanpa pemberitahuan kepada penyewa. Secara hukum, pemilik rumah tetap memiliki hak untuk menjual atau mengagunkan properti mereka. Namun, meskipun pemilik memiliki hak ini, tindakan tersebut tidak serta-merta memutuskan perjanjian sewa yang sudah ada dengan penyewa. Pasal 1550 KUHPerdota mengharuskan pemilik untuk memberikan barang yang disewa kepada penyewa dan memastikan bahwa penyewa dapat menikmati barang tersebut dengan tenteram selama masa sewa. Jika objek sewa dijual atau dijaminkan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu, ini berpotensi mengganggu hak penyewa untuk menikmati haknya. Oleh karena itu, dalam situasi ini, pemilik tetap harus mempertimbangkan perlindungan hak penyewa dan tidak boleh sembarangan mengubah status objek sewa tanpa menyampaikan informasi yang jelas kepada penyewa.

Pasal 1576 KUHPerdota memberikan penegasan yang penting dalam hal ini. Pasal tersebut menjelaskan bahwa meskipun objek sewa dijual atau dijaminkan, perjanjian sewa yang telah disepakati tetap berlaku, kecuali jika dalam perjanjian sewa itu sendiri ada ketentuan yang menyatakan sebaliknya. Ini berarti bahwa hak penyewa untuk tetap menikmati objek sewa dengan aman dan tenteram tetap dilindungi meskipun properti tersebut berpindah tangan atau dijadikan jaminan.

⁴⁸ A. Suherman, D. Siregar, “**Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Rumah yang Objek Sewanya Dijaminkan Kepada Bank**”, *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 8, No. 1/2019, hlm. 97

Pasal ini memberi perlindungan yang kuat kepada penyewa, memastikan bahwa perubahan status objek sewa baik melalui penjualan maupun penggunaan tidak secara otomatis memutuskan hak penyewa untuk menggunakan barang yang disewa sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.⁴⁹

Dengan demikian, meskipun pemilik berhak menjual atau mengagunkan objek yang disewakan, mereka tetap terikat dengan kewajibannya untuk memenuhi perjanjian sewa. Jika tidak ada ketentuan khusus dalam perjanjian yang mengatur hal ini, penyewa tidak akan kehilangan haknya hanya karena pemilik melakukan perubahan status hukum atas properti yang disewakan. Penyewa memiliki hak untuk terus menggunakan objek sewa sesuai dengan kesepakatan, dan pemilik tidak dapat mengakhiri perjanjian sewa secara sepihak tanpa alasan yang sah. Hal ini memberikan rasa aman dan perlindungan kepada penyewa, yang dapat melanjutkan sewa tanpa khawatir akan perubahan yang terjadi di luar kendali mereka.

Namun, penting untuk dicatat bahwa jika dalam perjanjian sewa sudah ada klausul yang menyatakan bahwa sewa akan berakhir jika objek sewa dijual atau dijaminkan, maka perubahan status objek sewa tersebut memang dapat mengakhiri perjanjian. Oleh karena itu, penyewa perlu memperhatikan dan memahami dengan seksama isi perjanjian sewa yang mereka tanda tangani, agar tidak ada kebingungannya jika perubahan tersebut terjadi. Meskipun begitu, secara umum, hukum memberikan perlindungan yang cukup bagi penyewa,

⁴⁹ R. Ahmadi, “**Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dengan Sederhana, Cepat dan Biaya Ringan Melalui Gugatan Sederhana**”, *Jurnal Bevinding*, Vol. 1, No 09/2023, hlm. 23

memastikan bahwa mereka tidak dirugikan akibat perubahan status objek sewa yang dilakukan oleh pemilik.⁵⁰

Berdasarkan hasil penelitian empiris di Kota Ternate, kasus yang dialami Andi sebagai penyewa menunjukkan adanya ketidakpastian penguasaan objek sewa setelah muncul informasi keterikatan objek dengan pihak ketiga. Andi menyatakan tidak memperoleh pemberitahuan sejak awal mengenai status objek, sedangkan Bambang sebagai pemilik menyampaikan pembahasan status objek baru muncul setelah ada perkembangan tertentu. Kondisi ini memperlihatkan bahwa persoalan utama bukan pada sah atau tidaknya perjanjian semata, melainkan pada pemenuhan kewajiban pemilik untuk menjamin penyewa dapat menikmati objek sewa secara tenteram selama masa sewa. Dalam konteks Pasal 1550 KUHPerdara, temuan tersebut menunjukkan bahwa ketika timbul tekanan berupa permintaan pengosongan/komunikasi dari pihak tertentu, maka gangguan ketenteraman yang dialami penyewa menjadi faktor penting untuk menilai terpenuhi atau tidaknya kewajiban pemilik terhadap penyewa.

Selanjutnya, praktik di lapangan memperlihatkan bahwa sebagian besar kesepakatan sewa berlangsung secara praktis dan tidak memuat klausul risiko apabila objek diagunkan atau apabila muncul klaim pihak ketiga. Hal ini berdampak pada lemahnya posisi penyewa ketika terjadi perubahan keadaan di luar pengetahuan penyewa, karena penyewa hanya mengandalkan bukti pembayaran dan komunikasi. Dari sudut pandang perlindungan penyewa, keberadaan Pasal 1576 KUHPerdara yang pada prinsipnya mempertahankan

⁵⁰ Kristiane Paendong *et.al*, “**Kajian Yuridis Wanprestasi dakan Perikatan dan Perjanjian Ditinjau dari Hukum Perdata**”. *Ejournal Unsrat*. Vol. 4, No. 2/2023, hlm 5

keberlakuan sewa meskipun terjadi peralihan status objek perlu dikaitkan dengan kondisi faktual bahwa penyewa tetap membutuhkan kepastian tinggal/berusaha dan tidak mengalami tekanan yang memaksa pengosongan sebelum masa sewa berakhir. Dengan demikian, norma perlindungan sewa harus dibaca berdampingan dengan kondisi faktual di lapangan, khususnya terkait transparansi informasi, bentuk gangguan ketenteraman, dan akibat kerugian yang dialami penyewa.

Temuan empiris juga menunjukkan bahwa penyelesaian awal cenderung ditempuh melalui mekanisme sosial di tingkat lingkungan. Ibu Rahma sebagai aparat lingkungan menyatakan bahwa mediasi dilakukan untuk mempertemukan para pihak dan mencegah konflik terbuka, dengan hasil berupa kesepakatan praktis seperti tenggang waktu, kompensasi, atau pengosongan sukarela. Dalam analisis perlindungan hukum, pola penyelesaian ini menunjukkan bahwa masyarakat lebih memilih penyelesaian non-litigasi karena cepat dan menjaga hubungan sosial, namun efektivitasnya bergantung pada kesediaan para pihak dan sering kali tidak ditopang dokumen yang kuat. Oleh karena itu, peran aparat lingkungan penting sebagai fasilitator, tetapi tetap perlu ditempatkan dalam kerangka bahwa hak penyewa atas ketenteraman selama masa sewa seharusnya tidak hilang hanya karena lemahnya bukti tertulis.

B. Analisis Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Penyewa Apabila Bangunan Dieksekusi Oleh Pihak Kreditur

Pemilik rumah memiliki hak penuh atas rumah yang dimilikinya, sebagaimana diatur dalam Pasal 570 KUHPerdara, yang memberikan hak kepada

pemilik untuk menguasai dan menggunakan rumah tersebut secara bebas, termasuk untuk menjaminkannya kepada pihak ketiga. Hal ini memberikan kebebasan bagi pemilik rumah untuk melakukan tindakan hukum apapun terhadap propertinya, seperti menjaminkan rumah kepada bank atau pihak lain sebagai jaminan atas pinjaman. Namun, meskipun memiliki hak untuk menjaminkan rumahnya, hak tersebut tidak dapat digunakan secara sepihak yang dapat merugikan pihak lain, khususnya penyewa yang telah memiliki perjanjian sewa yang sah. Dalam hal ini, pemilik rumah tetap diwajibkan untuk tidak mengganggu hak penyewa yang sudah ada atas objek sewa yang sedang digunakan.

Hak penyewa yang telah memiliki perjanjian sewa yang sah, sebagaimana diatur dalam Pasal 1550 KUHPdata, harus dilindungi meskipun pemilik rumah berhak menjaminkan rumah tersebut. Pemilik rumah harus memastikan bahwa tindakan hukum yang diambil, seperti menjaminkan atau menjual rumah, tidak mengganggu hak penyewa untuk menikmati objek sewa dengan tenteram. Penyewa berhak untuk tetap menggunakan rumah tersebut sesuai dengan tujuan awal perjanjian sewa, tanpa adanya gangguan yang merugikan kenyamanan mereka. Oleh karena itu, meskipun pemilik memiliki hak untuk menjaminkan rumahnya, tindakan tersebut harus dilakukan dengan hati-hati dan memperhatikan hak penyewa yang sudah terikat dengan perjanjian.

Dalam praktiknya, pemilik rumah yang menjaminkan rumah yang sedang disewakan harus memberi menginformasikan agar tindakan tersebut tidak menimbulkan kerugian bagi penyewa, baik yang bersifat material maupun imaterial. Penyewa yang merasa haknya terganggu karena perubahan status

hukum rumah yang disewakan, misalnya jika rumah yang dijaminkan dieksekusi oleh pihak ketiga, berhak menuntut ganti rugi atau membatalkan perjanjian sewa. Oleh karena itu, meskipun pemilik rumah berhak menjaminkan properti miliknya, kewajiban untuk melindungi hak penyewa tetap menjadi prioritas dalam menjaga hubungan yang adil dan saling menghormati antara kedua belah pihak.

Eksekusi objek sewa oleh pihak kreditur karena wanprestasi pemilik rumah dapat menimbulkan berbagai gangguan serius bagi penyewa. Salah satu gangguan utama adalah kehilangan akses atau kenyamanan dalam menggunakan rumah yang telah disewa. Jika rumah yang disewakan dieksekusi, penyewa yang telah berhak atas barang sewa tersebut bisa jadi terpaksa harus meninggalkan rumah tersebut atau menghadapi gangguan dalam menikmati rumah sesuai dengan perjanjian sewa yang telah disepakati. Eksekusi ini bisa berimplikasi pada pemindahan penyewa, penghentian hak mereka untuk menempati rumah, atau bahkan kerugian materiil lainnya, seperti biaya pindah rumah yang tidak terduga. Gangguan-gangguan semacam ini jelas bertentangan dengan hak penyewa untuk menikmati barang sewa dengan aman dan tenteram, yang seharusnya menjadi bagian dari hak mereka yang dilindungi oleh hukum.⁵¹

Dalam hal ini, hak penyewa untuk menikmati rumah dengan tenteram sangat bergantung pada stabilitas status objek sewa. Penyewa yang telah mengikatkan diri dalam perjanjian sewa berhak memperoleh kepastian atas rumah yang disewa untuk jangka waktu yang telah disepakati. Jika eksekusi objek sewa dilakukan tanpa pemberitahuan atau tanpa memperhatikan hak-hak penyewa,

⁵¹ Yuliani *et.al*, “Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian Di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe)”, *Jurnal Ilmu Hukum Reusam*, (Vol. 4, No. 6/2020, hlm. 70

maka gangguan terhadap hak penyewa adalah suatu hal yang tidak terhindarkan. Hak penyewa yang dilindungi dalam Pasal 1550 KUHPerdara, yang mencakup kewajiban pemilik untuk memberikan hak kenikmatan yang tenteram selama masa sewa, seharusnya menghormati perjanjian yang telah dibuat, dan gangguan semacam ini jelas melanggar hak tersebut.

Berbicara mengenai apakah pemilik rumah dapat dianggap melakukan perbuatan melawan hukum (wanprestasi) dalam kasus ini, jawabannya adalah ya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, perbuatan melawan hukum atau wanprestasi adalah suatu tindakan yang merugikan pihak lain dan bertentangan dengan kewajiban hukum yang ada. Jika pemilik rumah menjaminkan rumah yang disewakan tanpa memberitahukan penyewa terlebih dahulu, dan eksekusi terjadi sehingga mengganggu hak penyewa,⁵² tindakan pemilik dapat dianggap sebagai wanprestasi. Pasal 1365 KUHPerdara mengatur bahwa setiap perbuatan yang merugikan orang lain melalui tindakan melawan hukum dapat dikenakan tuntutan ganti rugi. Dalam hal ini, pemilik rumah tidak hanya melanggar hak penyewa, tetapi juga dapat dianggap lalai dalam memenuhi kewajibannya untuk memberikan kenikmatan yang aman dan tenteram atas rumah yang disewa.

Jika pemilik rumah terbukti melakukan wanprestasi, penyewa berhak mengajukan gugatan terhadap pemilik rumah. Penyewa dapat menuntut ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan akibat gangguan yang mereka alami, atau bahkan pembatalan perjanjian sewa jika kondisi yang dijanjikan dalam perjanjian tidak dipenuhi. Tindakan eksekusi yang mengganggu hak penyewa tersebut, jika tidak

⁵² *Ibid*

didahului dengan pemberitahuan atau persetujuan, merupakan pelanggaran yang merugikan penyewa dan memberi mereka hak untuk menuntut pemilik rumah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam hukum perdata.

Pasal 1550 KUHPerdata secara jelas mengatur kewajiban pemilik rumah dalam perjanjian sewa menyewa. Pemilik rumah diwajibkan untuk menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa dalam kondisi yang layak pakai dan sesuai dengan tujuan perjanjian sewa. Selain itu, pemilik juga memiliki kewajiban untuk merawat barang tersebut selama masa sewa agar tetap dapat digunakan sebagaimana mestinya.⁵³ Kewajiban ini mencakup perawatan fisik objek sewa, yang bertujuan untuk memastikan bahwa barang yang disewakan tetap dapat memenuhi fungsinya tanpa menimbulkan kerugian atau gangguan bagi penyewa. Lebih lanjut, Pasal 1550 KUHPerdata menegaskan bahwa pemilik rumah juga harus memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan dengan tenteram selama masa sewa, yang berarti penyewa berhak mendapatkan ketenangan dan kenyamanan dalam menggunakan rumah yang disewa tanpa gangguan dari pihak luar atau dari pemilik sendiri.

Kewajiban pemilik rumah untuk memberikan kenyamanan kepada penyewa selama masa sewa sangat penting dalam konteks perlindungan hukum bagi penyewa. Jika pemilik gagal memenuhi kewajiban-kewajiban ini, maka penyewa berhak menuntut pemilik atas wanprestasi.⁵⁴ Misalnya, jika pemilik rumah

⁵³ Manda Afyan Nugraha, Zaenal Arifin, “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Bangunan Kios Antara Pedagang Dengan Disperindag (Studi di Kabupaten Lombok Barat)”, *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram*, Vol. 3, No.2/2021, hlm. 447

⁵⁴ Widi Wicaksono, Markus Suryoutomo, “Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Akibat Pemberi Sewa Dinyatakan Pailit”, *Jurnal Akta Notaris*, Vol. 2 No. 2/2023, hlm. 230

melakukan eksekusi atau pengalihan hak atas objek sewa kepada pihak ketiga tanpa mempertimbangkan hak penyewa, tindakan ini dapat mengganggu kenyamanan penyewa dan merugikan mereka. Dalam hal ini, pemilik dapat dianggap melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajibannya untuk memberikan hak penyewa untuk menikmati barang yang disewakan dengan tenteram, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1550 KUHPerdara.

Dalam kaitannya dengan eksekusi atau pengalihan hak atas objek sewa yang mengganggu kenyamanan penyewa, tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi menurut Pasal 1550 KUHPerdara, karena pemilik rumah gagal memenuhi ketentuan untuk memberikan ketenteraman kepada penyewa selama masa sewa. Apabila eksekusi objek sewa oleh pihak ketiga menyebabkan penyewa harus meninggalkan tempat tinggal atau menghadapi gangguan lainnya, maka hal ini dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap hak penyewa yang telah terikat dalam perjanjian sewa yang sah. Oleh karena itu, pemilik rumah yang melakukan tindakan yang merugikan penyewa dalam bentuk gangguan semacam ini dapat dimintai pertanggungjawaban hukum.⁵⁵

Perlindungan hukum bagi penyewa dalam hal ini terjamin oleh Pasal 1550 KUHPerdara, yang memastikan bahwa hak penyewa untuk menikmati barang sewa dengan tenteram selama masa sewa tetap dilindungi. Penyewa memiliki hak untuk menggugat pemilik rumah atas gangguan yang timbul akibat eksekusi atau pengalihan hak atas objek sewa yang merugikan mereka. Penyewa dapat menuntut ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan atau bahkan meminta

⁵⁵ Aprina Chintya, Iiz Zuliantini, "Implementasi Asas Hukum Pacta Sunt Servanda Dalam Akad Murabahah Di Bmt Amanah Marga Tiga Lampung Timur," *Jurnal Mahkamah*, Vol.3, No.1/2018 hlm. 69

pembatalan perjanjian sewa jika pemilik rumah gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan demikian, Pasal 1550 KUHPerdara memberikan dasar hukum yang kuat untuk melindungi hak penyewa dalam menghadapi situasi yang merugikan akibat tindakan pemilik yang tidak sesuai dengan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian sewa.⁵⁶

Ketika objek sewa yang sedang digunakan oleh penyewa dieksekusi oleh pihak ketiga, seperti bank atau kreditur, akibat wanprestasi pemilik rumah, penyewa memiliki beberapa opsi upaya hukum untuk melindungi hak-haknya. Penyewa yang merasa terganggu atau dirugikan akibat eksekusi ini berhak untuk menggugat pemilik rumah atas dasar wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1550 KUHPerdara. Wanprestasi terjadi jika pemilik rumah gagal memenuhi kewajiban untuk memberikan hak penyewa untuk menikmati barang yang disewakan dengan tenteram. Jika eksekusi atau pengalihan hak atas objek sewa mengganggu kenyamanan penyewa, mereka dapat mengajukan gugatan terhadap pemilik rumah untuk meminta pertanggungjawaban atas gangguan yang terjadi selama masa sewa. Dalam hal ini, gugatan tersebut dapat diajukan melalui jalur perdata dengan tujuan untuk memperbaiki keadaan atau meminta ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan akibat gangguan tersebut.

Penyewa yang merasa hak mereka terganggu oleh eksekusi objek sewa juga memiliki hak untuk menuntut pemilik rumah atas kerugian yang mereka alami. Tuntutan yang dapat diajukan oleh penyewa mencakup tuntutan ganti rugi yang timbul akibat gangguan yang menyebabkan penyewa kehilangan kenyamanan

⁵⁶ Syafa Nissa Amanda, “**Definisi Gangguan Terhadap Objek Sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa**”, *Jurnal ilmu hukum humaniora*, Vol. 4, No. 5/2024, hlm. 1369

dalam menggunakan objek sewa.⁵⁷ Selain itu, penyewa juga dapat mengajukan pembatalan perjanjian sewa sebagai akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik. Pasal 1365 KUHPdata mengatur bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang merugikan orang lain dapat menimbulkan kewajiban untuk mengganti kerugian. Dalam hal ini, tindakan eksekusi yang mengganggu kenyamanan penyewa dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, yang memberi hak penyewa untuk menuntut pemilik rumah.

Dalam hal eksekusi yang dilakukan oleh pihak ketiga atas objek sewa, penyewa berhak mengajukan permohonan untuk mendapatkan pembatalan eksekusi atau penundaan, dengan dasar bahwa tindakan tersebut melanggar hak penyewa yang sah.⁵⁸ Penyewa dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk membatalkan eksekusi atau meminta penyelesaian sengketa sebelum objek sewa dieksekusi. Permohonan ini didasarkan pada argumen bahwa selama masa sewa masih berlaku, hak penyewa untuk menikmati barang yang disewa harus dilindungi, meskipun pemilik rumah gagal memenuhi kewajibannya. Dalam hal ini, penyewa berhak untuk terus tinggal di rumah yang disewa sesuai dengan perjanjian sewa yang telah disepakati sebelumnya.

Gugatan penyewa dapat mencakup ganti rugi atau pembatalan perjanjian sewa, tergantung pada tingkat gangguan yang dialami penyewa. Jika penyewa harus meninggalkan rumah akibat eksekusi atau perubahan status objek sewa yang dilakukan tanpa pemberitahuan, penyewa dapat menuntut ganti rugi atas kerugian

⁵⁷ Yohannes Sogar Simamora, *Hukum Perjanjian, Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa oleh Pemerintah*, Laksbang : Jakarta, 2009, hlm. 27

⁵⁸ Lihat Anonim, “**Pahami Aspek-Aspek Perlawanan Sita Eksekusi oleh Pihak Berperkara!**” dalam <https://www.hukumonline.com/berita/a/pahami-aspek-aspek-perlawanan-sita-eksekusi-oleh-pihak-berperkara-lt6459bc334eb1c/>, diakses tgl. 03 Januari 2026

materiil maupun imateriil yang timbul, seperti biaya pindahan atau kerugian psikologis akibat kehilangan tempat tinggal. Selain itu, jika gangguan tersebut sangat signifikan, penyewa berhak untuk meminta pembatalan perjanjian sewa dan pengembalian uang sewa yang telah dibayarkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁵⁹ Dengan demikian, penyewa memiliki sejumlah upaya hukum yang dapat dilakukan untuk melindungi hak mereka dalam menghadapi eksekusi objek sewa yang dilakukan oleh pihak ketiga.

Berdasarkan temuan lapangan di Kota Ternate, upaya yang ditempuh penyewa dalam menghadapi tekanan pengosongan lebih dominan melalui jalur non-litigasi. Andi terlebih dahulu menghubungi Bambang sebagai pemilik untuk meminta penjelasan dan kepastian, kemudian melibatkan Ibu Rahma untuk memfasilitasi mediasi di tingkat lingkungan. Pilihan ini menunjukkan bahwa dalam praktik, penyewa cenderung mengutamakan penyelesaian cepat karena adanya kebutuhan segera atas tempat tinggal/usaha, serta keterbatasan waktu dan biaya untuk menempuh jalur formal. Pada titik ini, opsi upaya hukum yang tersedia secara normatif sering kali tidak langsung dipilih oleh penyewa, bukan karena tidak ada dasar hukum, melainkan karena pertimbangan praktis dan hambatan faktual.

Hambatan utama yang teridentifikasi adalah keterbatasan bukti tertulis dan ketidakjelasan klausul risiko dalam kesepakatan sewa. Kondisi tersebut memengaruhi posisi tawar penyewa ketika harus mempertahankan haknya atau menuntut ganti rugi. Di sisi lain, keberadaan mekanisme mediasi di masyarakat

⁵⁹ Lihat Bambang, “**Status Perjanjian Sewa Jika Objeknya Disita Pengadilan**” dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/a/status-perjanjian-sewa-jika-objeknya-disita-pengadilan-lt61b9ef4886fda/>, diakses tgl. 04 Januari 2026

(RT/RW/kelurahan) berfungsi sebagai kanal penyelesaian awal, namun hasilnya bergantung pada itikad baik para pihak dan tidak selalu memberikan pemulihan penuh atas kerugian penyewa. Dengan demikian, analisis upaya hukum dalam penelitian ini menunjukkan adanya jarak antara ketersediaan mekanisme hukum dan keputusan penyewa di lapangan, yang dipengaruhi oleh faktor pembuktian, biaya, waktu, serta kebutuhan perlindungan yang segera.