

Peranan notaris/pejabat pembuat akta tanah dalam membuat perjanjian sewa menyewa yang obyek sewa menyewanya dijadikan jaminan di bank

Lily Kalyana, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=88605&lokasi=lokal>

Abstrak

Sekarang ini banyak sekali kasus-kasus mengenai sewa menyewa yang dilindungi oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata tetapi banyak yang tidak mengetahui mengenai hal ini dan tidak mematuhi. Memang di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, obyek jaminan yang dibuat dengan Hak Tanggungan tidak boleh dilakukan sewa menyewa tanpa seizin dari bank sebagai pemegang Hak Tanggungan. Hal inilah yang akan dibahas dalam tesis ini. Bagaimanakah seorang penyewa yang obyek sewanya dijadikan jaminan di bank? Bagaimanakah peranan Notaris/PPAT dalam menyelesaikan masalah tersebut?

Metode yang digunakan oleh penulis adalah metode kepustakaan dan wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang terkait, khususnya Notaris yang memahami masalah tersebut, dimana para penyewa merasa tidak dilindungi oleh hukum, sedangkan didalam pasal 1576 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan: dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah mengakhiri perjanjian yang sebelumnya kecuali apabila telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Di dalam ayat (2)nya menjelaskan: Jika ada perjanjian tersebut, si penyewa tidak berhak menuntut suatu ganti rugi, apabila tidak ada suatu janji yang tegas, tetapi jika ada suatu janji seperti tersebut, ia tidak diwajibkan mengosongkan barang yang disewa, selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi. Oleh karena itu penyewa pada saat datang ke notaris dan aktanya dibacakan notaris dan minta dibuatkan klausula pengosongan dengan jelas, apabila pada saat sewa menyewanya belum berakhir tetapi obyek sewanya dieksekusi maka penyewa mendapatkan ganti rugi dari sisa uang sewa yang belum dinikmati, kalau perlu dengan denda sehingga hak penyewa tetap dilindungi.

Sekarang ini lembaga yang paling mudah dan pasti eksekusinya adalah Undang-undang Hak Tanggungan. Undang-undang Hak Tanggungan memberikan 3 (tiga) pelaksanaan eksekusinya yaitu: Parate eksekusi, eksekusi berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan dan menjual obyek Hak Tanggungan dibawah tangan. Dengan adanya Undang-undang Hak Tanggungan maka obyek hak tanggungan dapat dijual dengan tidak merugikan pihak yang menyewa.