

LEGAL MEMORANDUM

REGULASI

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (“**BW**”);
2. Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“**UU PT**”);
3. Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“**Permenkeu No. 213/2020**”);
4. Undang-undang No. 49 Tahun 1999 tentang Fidusia (“**UU Fidusia**”);
5. Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (“**UU Hak Tanggungan**”);
6. Putusan Mahkamah Konstitusi No 18/PUU-XVII/2019;
7. Putusan Mahkamah Agung No.3021 K/Pdt/1984.

PEMBAHASAN MATERI

I. Jenis lembaga jaminan dan penguasaan benda dalam Hukum Perdata Indonesia

Lembaga jaminan kebendaan dalam Peraturan perundang-undangan Indonesia dibedakan secara garis besar berdasarkan jenis objek jaminan serta pihak yang dapat menguasai objek jaminan, berikut merupakan lembaga Jaminan yang dikenal di Indonesia:

a. Gadai

Menurut ketentuan Pasal 1150 BW dalam lembaga Jaminan Gadai benda yang dapat dibebankan hanya benda bergerak. Benda bergerak yang dijadikan jaminan tersebut kemudian beralih penguasaannya dari Debitur/Pemberi Gadai kepada Kreditur/Penerima Gadai. Hal ini dikenal sebagai *inbezitstelling*, yang berarti debitur tidak lagi memiliki penguasaan atas barang jaminannya.

b. Fidusia

Jaminan Fidusia dapat dibebankan pada objek berupa benda bergerak, baik yang berwujud atau tidak, serta benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebankan Hak Tanggungan. Berbeda dengan Gadai, dalam Jaminan Fidusia tidak terjadi *inbezitstelling*, maka objek yang dibebankan jaminan Fidusia masih ada dibawah penguasaan pemiliknya/Debitur.

Salah satu syarat dalam meletakkan jaminan fidusia adalah Penerima Fidusia/Kreditur berkewajiban untuk melaksanakan pembebanan benda dengan akta jaminan fidusia yang dibuat

Peringatan:

Segala informasi yang ada dalam kajian ini bukan merupakan nasihat hukum, dan tidak dapat dipergunakan tanpa izin dari Jusuf Indradewa & Partners. Rincian yang diberikan bersifat umum dan tidak bersandar pada konteks masalah hukum tertentu.

dengan Akta Notaris. Akta inilah yang akan mengatur pengalihan hak kepemilikan objek atas dasar kepercayaan antara pihak kreditur dan debitur. Akta Fidusia juga memberikan kekuatan hak eksekutorial untuk mencabut Objek Fidusia tanpa melalui Putusan Pengadilan jika pihak debitur melakukan pelanggaran dalam perjanjiannya. Untuk mengesahkan pembebanan jaminan tersebut, Penerima Jaminan Fidusia wajib mendaftarkan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia secara elektronik dan membayar biaya yang berlaku (Peraturan Menteri Hukum dan HAM No. 25 tahun 2021 tentang Tata Cara Pendaftaran, Perubahan dan Penghapusan Jaminan Fidusia, untuk selanjutnya disebut sebagai Permenkumham 25/2021).

Berkenaan dengan pengalihan objek jaminan fidusia, Pasal 23 UU Fidusia mengatur secara eksplisit mengenai ketentuan sewa atas jaminan fidusia, yang berbunyi;

- (1) Dengan tidak mengurangi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, apabila Penerima Fidusia setuju bahwa Pemberi Fidusia dapat menggunakan, menggabungkan, mencampur atau mengalihkan Benda atau hasil dari Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia, atau menyetujui melakukan penagihan atau melakukan kompromi atau piutang, maka persetujuan tersebut tidak berarti bahwa Penerima Fidusia melepaskan Jaminan Fidusia.*
- (2) Pemberi Fidusia dilarang mengalihkan, menggadaikan, atau menyewakan kepada pihak lain Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang tidak merupakan benda persediaan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Fidusia*

Hal serupa dapat dilihat dalam Pasal 23 ayat (2) UU Fidusia dengan mengatur secara eksplisit bentuk penyewaan yang dilakukan oleh Debitur atas Objek Jaminan sewa atas objek yang dibebankan Fidusia hanya dapat secara sah dilakukan dengan izin dari Penerima Fidusia, melihat Pasal 23 ayat (2) ditegaskan pemberlakuannya dengan Pasal 36 UU Fidusia memberikan sanksi pidana bagi pihak yang melakukan penyewaan barang

Dari ketentuan ini, terlihat bahwa penjualan Benda Jaminan Fidusia merupakan upaya yang dapat ditempuh apabila debitur atau Pemberi Fidusia melakukan wanprestasi. Pada saat melaksanakan eksekusi Jaminan Fidusia, Pemberi Fidusia memiliki kewajiban untuk menyerahkan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.

c. Hipotik

Hipotik diatur dalam 1162 hingga 1232 BW, objek yang dapat dibebankan Hipotik adalah Benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebankan Hak Tanggungan berupa kapal laut, seperti halnya Fidusia dan Hak Tanggungan, ketentuan Pasal 1185 BW menjelaskan pembatasan terhadap bentuk sewa yang sah oleh Debitur:

Peringatan:

Segala informasi yang ada dalam kajian ini bukan merupakan nasihat hukum, dan tidak dapat dipergunakan tanpa izin dari Jusuf Indradewa & Partners. Rincian yang diberikan bersifat umum dan tidak bersandar pada konteks masalah hukum tertentu.

*“Bila akta hipotek mengandung persyaratan perjanjian tegas, yang membatasi wewenang debitur, **baik untuk menyewakan barang** yang dibebani di luar izin kreditur maupun mengenai cara atau waktu untuk menyewakan barang itu, ataupun mengenai uang sewa, maka persyaratan perjanjian demikian tidak hanya akan mengikat para pihak itu, melainkan juga dapat dinyatakan berlaku terhadap debitur oleh kreditur yang sudah menyuruh mendaftarkan persyaratan perjanjian demikian itu dalam daftar-daftar umum. Segala sesuatunya tidak mengurangi ketentuan Pasal 1341, yang bila ada dasarnya, dapat dinyatakan berlaku oleh semua kreditur, tak peduli apakah dibuat atau tidak suatu persyaratan perjanjian yang membatasi penyewa atau pembayaran uang muka.”*

Berdasarkan rumusan 1185 BW dapat dikatakan bahwa kapal yang dibebankan Hak Hipotik dapat disewakan kepada pihak lain oleh debitur, dan bahwa dapat dilakukan pembatasan atas hak tersebut dalam Akta hipotik. Lebih lagi pasal 1172 ayat (2) menjelaskan bahwa jika terjadi gagal bayar oleh debitur maka kreditur berhak untuk melakukan pelelangan.

d. Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan terhadap hak atas tanah, dengan termasuk atau tidak termasuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Hak tanggungan adalah satu-satunya hak jaminan atas tanah yang diakui.

Jika Pihak Debitur Melakukan Wanprestasi, ketentuan eksekusi benda dijelaskan dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan:

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Mengenai pelaksanaan penjualan tersebut, diatur pada Pasal 20 ayat (1) dan (2) UU Hak Tanggungan, yang berbunyi:

(1) *Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:*

(2) *Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*

Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut

Peringatan:

Segala informasi yang ada dalam kajian ini bukan merupakan nasihat hukum, dan tidak dapat dipergunakan tanpa izin dari Jusuf Indradewa & Partners. Rincian yang diberikan bersifat umum dan tidak bersandar pada konteks masalah hukum tertentu.

tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Dalam perihal sewa, menurut pasal 11 ayat (2) UU Hak Tanggungan, kewenangan pemberi Hak Tanggungan dapat dibatasi atas kemampuannya untuk melakukan sewa terhadap Objek Jaminan:

“...Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;..”

Berdasarkan Obyek Hak Tanggungan dimungkinkan untuk disewakan, akan tetapi hanya dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggung.

e. Jaminan Resi Gudang

Yang dapat menjadi objek dari lembaga jaminan ini adalah surat Resi Gudang, yang diartikan dalam UU No. 9/2006 sebagai bukti kepemilikan barang yang disimpan di Gudang, surat tersebut diterbitkan oleh Pengelola Gudang, dan dapat dialihkan secara Pewarisan, hibah, atau Jual-beli, menurut Pasal 17 UU No. 9/2006, pada saat jatuh tempo Jaminan Resi Gudang, maka barang dalam gudang akan dialihkan oleh pengelola Gudang kepada pemegang Resi Gudang terakhir. UU No. 9/2006 sama sekali tidak menjelaskan mengenai sewa Resi Gudang.

Berdasarkan penguraian jenis lembaga-lembaga jaminan kebendaan diatas, dapat disimpulkan bahwa bentuk Jaminan dimana debitur dapat melakukan penyewaan atas objek jaminan adalah Fidusia, Hak Tanggungan, dan Hipotik kapal. Debitur tidak mungkin melakukan penyewaan yang sah atas objek jaminan Gadai, dikarenakan menurut rumusan Pasal 1150 BW dilakukan penyerahan penguasaan antara penerima dan pemberi Gadai, selagi objek jaminan resi Gudang secara praktik maupun ketentuan hukum tidak disewakan. Pada bagian selanjutnya akan dibahas mengenai metode lelang bagi ketiga lembaga jaminan tersebut.

II. Prosedur Lelang Serta Eksekusi Barang Jaminan yang telah Disewakan secara sah bagi Hak Tanggungan, Fidusia, dan Hipotik kapal.

Peringatan:

Segala informasi yang ada dalam kajian ini bukan merupakan nasihat hukum, dan tidak dapat dipergunakan tanpa izin dari Jusuf Indradewa & Partners. Rincian yang diberikan bersifat umum dan tidak bersandar pada konteks masalah hukum tertentu.

Seperti yang dijelaskan diatas, penyewaan secara sah bagi jaminan Fidusia adalah yang dilaksanakan berdasarkan persetujuan Kreditur, selagi dalam UU Hak Tanggungan penyewaan yang sah adalah penyewaan atas tanah yang tidak dilarang dalam Sertifikat HT, dalam konteks Hipotik Kapal ketentuan dalam pasal 1185 BW menjelaskan ketentuan penyewaan bagi kapal Hipotik yang sah adalah pelaksanaan sewa yang dalam akta Hipotik tidak dilarang.

Jika kualifikasi tersebut dapat dipenuhi maka dapat mengikuti prosedur eksekusi dan lelang. Bagi UU Hak Tanggungan, dijelaskan 3 (tiga) metode melakukan eksekusi; a. Eksekusi secara langsung melalui pelelangan umum, menurut Pasal 6 UU Hak Tanggungan; b. Eksekusi melalui titel eksekutorial melalui permohonan penetapan eksekusi Ketua Pengadilan Negeri menurut pasal 20 ayat (1) huruf b UU Hak Tanggungan; dan ketiga (c), melalui jual beli, menurut perjanjian debitur dan kreditur menurut pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan. Jika terdapat hal-hal yang membatasi kemampuan eksekusi kreditur sebagaimana dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan secara langsung, seperti disewanya tanah, maka eksekusi hak tanggungan seyogyanya dilakukan melalui permohonan kepada ketua pengadilan negeri.

Prosedur eksekusi Fidusia dijelaskan dalam Pasal 29 hingga 34 UU Fidusia, yang menjelaskan bahwa eksekusi Fidusia dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, jika debitur Wanprestasi; (1) pelaksanaan titel eksekutorial, (2) menjual dengan kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, dan (3) penjualan dibawah tangan. Ketentuan mengenai Pelaksanaan Titel Eksekutorial Merujuk kepada Pasal 15 UU Hipotik yang menjelaskan bahwa dapat dilakukan eksekusi secara langsung atas objek Fidusia:

- (1) *Dalam Sertifikat Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) dicantumkan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".*
- (2) *Sertifikat Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.*
- (3) *Apabila debitur **cidera janji**, Penerima Fidusia mempunyai hak untuk menjual Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaannya sendiri.*

Dalam Putusan MK Nomor 18/PUU-XVII/2019, Mahkamah Konstitusi memutuskan bahwa yang dimaksud dengan "*Cidera Janji*" dalam ayat (3) diatas seyogyanya tidak diartikan secara sepihak, jika terdapat ketidaksetujuan antara para pihak mengenai cidera janji maka harus dilakukan permohonan penetapan eksekusi kepada pengadilan negeri. Perlu dicatat bahwa segala bentuk perjanjian yang membuat pemberi fidusia menjadi pemilik benda jaminan batal demi hukum¹, hal yang sama berlaku terhadap segala perjanjian yang bertentangan dengan metode eksekusi benda dalam UU Fidusia². UU

¹ Pasal 33 UU Fidusia

² Pasal 32 UU Fidusia

Peringatan:

Segala informasi yang ada dalam kajian ini bukan merupakan nasihat hukum, dan tidak dapat dipergunakan tanpa izin dari Jusuf Indradewa & Partners. Rincian yang diberikan bersifat umum dan tidak bersandar pada konteks masalah hukum tertentu.

Fidusia sendiri tidak menjelaskan metode lelang selain penjelasannya dalam Pasal 30 yang menyatakan bahwa pemberi Fidusia wajib menyerahkan barang jaminannya untuk dilakukan eksekusi.

Ketentuan spesifik tentang pelelangan benda yang dibebankan hak tanggungan dan Fidusia diatur dalam Permenkeu No. 213/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, perlu dicatat bahwa bagi pelelangan kapal yang dibebani Hak Hipotik tidak diatur dalam Peraturan Menteri tersebut, walau Pasal 1172 ayat (2) BW menjelaskan bahwa implikasi dari wanprestasi Debitur adalah Kreditur dapat melakukan pelelangan umum atas kapal, menurut testimoni dari Kementerian Keuangan, secara praktik beberapa eksekusi hipotik dilakukan melalui KPKNL selayaknya Lelang Eksekusi lain³, tetapi Yurisprudensi Mahkamah Agung No.3021 K/Pdt/1984 memberikan precedent bahwa pengadilan tidak membenarkan dilakukan pelelangan tanpa sebelumnya ada penetapan pengadilan⁴. Walau tidak disebutkan secara spesifik, berdasarkan hal diatas, lelang kapal yang dibebankan Jaminan Hipotik pada dasarnya diatur dalam Permenkeu No. 213/2020, hal ini didukung oleh penjelasan jenis lelang eksekusi dalam Pasal 3 huruf q menyebutkan bahwa “*Lelang Eksekusi lainnya sesuai peraturan perundang-undangan*” termasuk dalam Lelang Eksekusi.

Dalam konteks penyewaan kapal, eksekusi lelang kapal yang sedang berada dalam kondisi sedang disewakan secara praktik sering menjadi masalah bagi kreditur, dikarenakan terkadang kasus penyewa bertindak seolah-olah tidak mengetahui atau mendapat informasi bahwa kapal akan dieksekusi, lebih lagi lokasi kapal yang terus bergerak dan dipenuhi dengan alat membuat biaya pengosongan kapal dan eksekusi untuk lelang menjadi relatif mahal⁵, maka seyogyanya debitur melakukan perjanjian dengan kreditur dan penyewa agar jika eksekusi kapal terjadi maka penyewa wajib segera menyerahkan kapalnya secara kosong⁶.

Dalam konteks Permenkeu mengenai petunjuk lelang eksekusi Hak Tanggungan dan Fidusia: (1) Lelang Eksekusi, (2) Lelang Non-eksekusi Wajib, dan (3) Lelang Non-eksekusi Sukarela, dalam Pasal 3 dijelaskan bahwa Eksekusi Fidusia dan Hak Tanggungan masuk dalam kategori Lelang Eksekusi yang metode penyelenggaraan lelangnya dijelaskan dalam mulai dari BAB VI Pasal 26, sebagai berikut:

- A. **Pertama**, (1) Debitur berdasarkan Sertifikat Jaminannya mengirim Permohonan lelang eksekusi kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (“KPKNL”) yang mana permohonan tersebut dapat dilakukan melalui aplikasi lelang (Pasal 26) setelah membayar bea permohonan lelang (Pasal 28);
- B. **Kedua**, Pihak penjual berdasarkan penilaian atas nilai barang harus melakukan penetapan nilai limit dari barang jaminan yang akan dilelang berdasarkan hasil penilaian atau penaksiran barang,

³ Kementerian Keuangan Republik Indonesia; [Eksistensi Lelang Kapal pada KPKNL Makassar](#), (6 April 2022).

⁴ Tanuwidjaya, Tan Henny. "Parate Eksekusi Hak Tanggungan Kontra Fiat Pengadilan." *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 10.1 (2016): 99-109.

⁵ Dasinangon, Andi Dodi. "EKSEKUSI JAMINAN HIPOTIK KAPAL LAUT AKIBAT WANPRESTASI PERJANJIAN KREDIT." *LEX PRIVATUM* 6.3 (2018).

⁶ Ibid.

Peringatan:

Segala informasi yang ada dalam kajian ini bukan merupakan nasihat hukum, dan tidak dapat dipergunakan tanpa izin dari Jusuf Indradewa & Partners. Rincian yang diberikan bersifat umum dan tidak bersandar pada konteks masalah hukum tertentu.

- bahkan dapat dilakukan (Pasal 47) jika nilai limit berada diatas Rp.5.000.000.000 (lima miliar rupiah), maka wajib dibuat berdasarkan laporan penilai yang telah memiliki izin (pasal 49);
- C. **Ketiga**, KPKNL akan melakukan pengumuman lelang melalui surat kabar (Pasal 58), berisi informasi seperti identitas penjual, waktu dilaksanakan lelang, jenis dan jumlah barang, nilai limit, dan informasi-informasi lain;
 - D. **Keempat**, lelang dilakukan penawaran oleh KPKNL dapat melalui 3 metode; tertulis, lisan atau lisan diikuti dengan tertulis (Pasal 63), metode lisan dilakukan dengan kehadiran para pihak, selagi metode tertulis dapat dilaksanakan melalui berbagai platform seperti website lelang, aplikasi lelang KPKNL, atau melalui e-mail. Penawaran Lisan dapat juga dilaksanakan pada waktu yang sama dengan tertulis secara daring (pasal 63 ayat (7)), harga penawaran lelang tersebut dapat termasuk bea lelang pembeli atau tidak;
 - E. **Kelima**, Pejabat lelang menetapkan pemenang lelang yang merupakan pihak yang memberikan penawaran paling tinggi atau diatas limit, jika terdapat lebih dari satu pihak yang keduanya memiliki penawaran tertinggi maka dapat dilakukan penawaran lanjutan (pasal 78), perlu dicatat bahwa menurut Pasal 80 Permen tersebut, pembayaran dari harga lelang dan bea lelang harus dilunaskan 5 hari setelah pelaksanaan lelang, jika hal ini tidak terjadi maka wajib dilakukan pembatalan lelang oleh pejabat lelang;
 - F. **Keenam**, satu hari setelah dilakukan pembelian pihak yang dinyatakan menjadi pemenang lelang akan diberikan dokumen-dokumen barang jaminan (Pasal 83);
 - G. **Ketujuh**, dibuat risalah lelang atas kronologi terjadinya lelang (Pasal 87). Perlu dicatat bagi pemegang Hak Tanggungan jika sebelum proses lelang terdapat Gugatan terhadap kepemilikan tanah yang diajukan kepada pemegang hak milik oleh ahli waris maka eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan⁷. Perlu dicatat bahwa implikasi dari penjualan lelang terhadap objek jaminan yang disewakan tidak serta merta menghilangkan hak penyewa untuk menggunakan benda tersebut, menurut ketentuan 1576 BW, jual-beli tidak memutuskan perjanjian sewa-menyewa, kecuali jika hal tersebut telah sebelumnya diperjanjikan dengan penyewa. Hal ini juga berlaku terhadap sewa tanah yang objeknya telah dieksekusi melalui lelang KPKNL tetapi masih terhadap penghuni yang menyewa di atasnya⁸.

Pada dasarnya Permenkeu No. 213/2020 mengkategorisasikan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Fidusia sebagai satu bentuk Lelang Eksekusi, dan prosedur lelang keduanya secara garis besar serupa, yang membedakanya adalah dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk melakukan permohonan dan pelaksanaan antara keduanya; bagi dokumen yang dibutuhkan dalam Lelang Hak Tanggungan maupun Fidusia dapat dilihat dalam Permenkeu No. 213/2020 pada Lampiran B.

⁷ Pasal 27 Permenkeu No. 213/2020

⁸ Graciano, Johannes Maria Vianney. "Akibat Hukum Pelelangan Tanah Yang Menjadi Objek Sewa Menyewa." Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal) 9.2 (2020): 319-329.

Peringatan:

Segala informasi yang ada dalam kajian ini bukan merupakan nasihat hukum, dan tidak dapat dipergunakan tanpa izin dari Jusuf Indradewa & Partners. Rincian yang diberikan bersifat umum dan tidak bersandar pada konteks masalah hukum tertentu.

KESIMPULAN

1. Lembaga Jaminan Kebendaan dimana debitur dapat secara sah melakukan penyewaan barang jaminan yang berada di bawah kuasanya adalah 1) Fidusia, 2) Hak Tanggungan, dan 3) Hipotik kapal, agar perjanjian sewa sah, UU Fidusia menentukan syarat diperlukannya persetujuan kreditur, dengan ancaman sanksi pidana bagi yang melanggar, bagi Hak Tanggungan, penyewaan yang sah atas tanah adalah yang dilakukan tanpa adanya pembatasan kewenangan debitur untuk melakukan sewa yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan. Bagi Hipotik kapal, penyewaan sah adalah perjanjian sewa yang tidak dilarang dalam Akta Hipotek menurut pasal 1185 BW, segala tindakan hukum yang bertentangan dengan ketentuan diatas batal demi hukum.
2. Metode Eksekusi bagi Ketiga jenis jaminan yang telah disewakan pada dasarnya tidak boleh dilakukan secara serta merta melalui pengambilan hak milik, jika pihak debitur tidak menyerahkan barang atau terdapat ketidaksetujuan wanprestasi maka perlu dimohonkan eksekusi kepada pengadilan negeri setempat, kemudian diikuti dengan permohonan lelang kepada KPKNL melalui prosedur yang tertera dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/2020, bagi kapal yang dibebankan hipotik eksekusi seharusnya didahului oleh Penetapan Pengadilan. Perlu dicatat bahwa pembelian atas objek lelang terjadi tidak semerta-merta menghentikan perjanjian sewa-menyewa kecuali jika diperjanjikan, maka seyogyanya kreditur meminta kepada debitur untuk menjanjikan bahwa perjanjian sewa objek selesai setelah dilakukan eksekusi aset, atau membatasi kewenangan debitur untuk melakukan penyewaan barang jaminan.

DISUSUN OLEH:



Associate

Muhamad Adriel Devanza

Peringatan:

Segala informasi yang ada dalam kajian ini bukan merupakan nasihat hukum, dan tidak dapat dipergunakan tanpa izin dari Jusuf Indradewa & Partners. Rincian yang diberikan bersifat umum dan tidak bersandar pada konteks masalah hukum tertentu.