

BUKU AJAR HUKUM BENDA

Penulis:
Rika Saraswati



BUKU AJAR HUKUM BENDA

Penulis:
Rika Saraswati

UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA

BUKU AJAR HUKUM BENDA

Penulis : Rika Saraswati

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum dan Komunikasi
Soegijapranata Catholic University

ISBN : xxx - xxx - xxx
Desain Sampul : Hartoyo SP
Perwajahan Isi : Hartoyo SP
Ukuran buku : B5 (18.2 x 25.7 cm)
Font : Cambria 12
Tanggal Terbit : Januari 2024
Hak Cipta : ©Universitas Katolik Soegijapranata 2024

Hak Cipta dilindungi undang-undang. Dilarang memperbanyak atau memindahkan sebagian atau seluruh isi buku ini dalam bentuk apapun, baik secara elektronik maupun mekanis, termasuk memfotocopy, merekam atau dengan sistem penyimpanan lainnya, tanpa izin tertulis dari Penulis dan Penerbit.

Penerbit :

Universitas Katolik Soegijapranata

Anggota APPTI No. 003.072.1.1.2019

Anggota IKAPI No 209/ALB/JTE/2021

Jl. Pawiyatan Luhur IV/1 Bendan Duwur Semarang 50234

Telp. (024) 8441555

Website : <https://www.unika.ac.id/upt-publishing/>

Email Penerbit : ebook@unika.ac.id

PRAKATA

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa karena penulis dapat menyelesaikan penulisan buku ajar Hukum Benda. Buku ajar Hukum Benda merupakan sarana dalam pembelajaran dan perkuliahan Hukum Perdata di mana salah satu pokok bahasannya adalah mengenai Hukum Benda. Buku ajar Hukum Benda disusun berdasarkan rencana pembelajaran semester (RPS) mata kuliah Hukum Perdata di Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum dan Komunikasi Soegijapranata Catholic University.

Buku ajar ini dilengkapi dengan tujuan dan latihan soal dengan tujuan untuk memudahkan mahasiswa dalam memahami materi Hukum Benda, sehingga mahasiswa nantinya diharapkan dapat menjelaskan kembali pemahaman mereka setelah membaca buku ajar dan mengikuti perkuliahan.

Buku ini tidak akan terselesaikan tanpa bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, kami mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Katolik Soegijapranata dan jajarannya yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengembangkan ilmu.
2. Dekan Fakultas Hukum dan Komunikasi, Soegijapranata Catholic University yang telah mendorong penulis untuk selalu berkarya.
3. Para dosen, khususnya di bagian keperdataan yang telah memberi sumbang saran dalam penulisan buku ajar ini.

Penulis menyadari bahwa buku ajar ini masih jauh dari sempurna, sehingga saran untuk perbaikan ke depan sangat diharapkan. Terlepas dari kekurangan dan kelemahannya, penulis berharap buku ini tetap dapat memberi manfaat bagi pembaca khususnya mahasiswa.

Semarang, Januari 2024

Penulis

KATA PENGANTAR

Kemajemukan dalam bidang Hukum Perdata, sudah dikenal sejak norma hukum dikenal di bumi Nusantara. Sembilan belas lingkungan wilayah hukum Adat dengan keanekaragaman corak norma adatnya menyebabkan beranekaragam pula hukum Adat pada masing-masing lingkungan Masyarakat hukum Adat. Masukkan Belanda ke bumi Indonesia, menyebabkan bertambah pula corak hukum adat yang dikenal di Indonesia. Saat Indonesia Merdeka pada tahun 1945, kondisi keanekaragaman ini tidak berubah, termasuk keanekaragaman dalam bidang Hukum Benda.

Hukum Benda merupakan sub bagian dari Hukum Perdata yang dapat dikatakan mengalami cukup banyak perkembangan dalam perjalanan waktu dari tahun 1945 saat Indonesia Merdeka, sampai dengan saat ini.

Terdapat beberapa undang-undang yang berkaitan dengan Hak Kebendaan, yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Undang-Undang Pokok Agraria dimaksudkan oleh Pemerintah agar terdapat kesatuan dalam bidang hukum tanah. Namun pada sisi lain, negara masih mengakui eksistensi hukum Adat dengan segala hak atas tanah adatnya. Sedangkan diundangkannya Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menambah lengkap pengaturan tentang Hak Kebendaan dalam sistem Hukum Indonesia.

Buku karya Prof. Rika Saraswati, SH.,CN.,M.Hum.,Ph.D lengkap mengulas perjalanan sejarah tentang Hukum Benda dalam Sistem Hukum Indonesia. Selain itu juga mengupas tentang Hak Jaminan Kebendaan yang dikenal di Indonesia. Diundangkannya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menambah lengkap kajian dalam Buku ini. Aspek Hukum Perdata yang kental dalam Buku ini semoga semakin memudahkan para pemerhati hukum pada umumnya untuk lebih memahami tentang Sistem Hukum Benda di Indonesia.

Sukses selalu Prof Rika, ditunggu karya-karya berikutnya. Viva Justicia !
Semarang, 2 Februari 2024

Dr. Bernadeta Resti Nurhayati, SH.,MHum

SAMBUTAN DEKAN

Orang bijak pernah berkata bahwa 'BUKU' adalah 'JENDELA DUNIA'. Dengan sebuah buku, seseorang dapat berselancar dan melihat dunia dengan kacamata sendiri dan dari perspektif Penulis. Orang juga dapat menambah ilmu pengetahuan dan mungkin keterampilan sebagaimana dituliskan dan diungkapkan dalam buku tersebut.

Terlepas saat ini pengetahuan dan keterampilan dapat diperoleh darimanapun, terutama sejak perkembangan teknologi informasi, sebuah Buku, sebagai suatu karya ilmiah, –entah bentuknya adalah referensi, monograf, diktat, ataupun buku ajar–, masih memegang peranan yang sangat penting dalam dunia pendidikan, sehingga saya menyambut baik terbitnya Buku ini. Buku yang diterbitkan ini dapat menjadi pegangan dan pedoman bagi mahasiswa dan masyarakat umum untuk memperoleh informasi tentang segala sesuatu yang tertulis di dalamnya, terutama terkait dengan isu Hukum Benda yang sangat penting dalam dunia hukum.

Prof. Rika Saraswati, SH., CN., M.Hum., Ph.D adalah salah satu dari rekan ataupun kolega yang aktif melakukan penelitian dan penulisan baik dalam bentuk buku referensi, monograf, buku ajar, jurnal maupun publikasi lainnya seperti di media massa cetak. Untuk itu, atas nama Fakultas Hukum dan Komunikasi Unika Soegijapranata, saya menyambut gembira dan mengucapkan terimakasih karena keaktifan beliau untuk terus aktif menulis. Semoga keaktifan Beliau dapat menjadi spirit dan ditularkan pada rekan dan kolega lainnya, terutama para dosen muda.

Semoga Buku yang diterbitkan ini dapat berguna untuk mengembangkan khasanah ilmu pengetahuan hukum sesuai dengan harapan Penulis dan harapan Fakultas Hukum dan Komunikasi sebagai suatu Lembaga Pendidikan.

Semarang, 1 September 2024
Dekan,

Dr. Marcella Elwina Simandjuntak, SH., CN., M.Hum

DAFTAR ISI

PRAKATA	iii
KATA PENGANTAR	v
SAMBUTAN DEKAN	vii
Daftar Isi	ix
Daftar Tabel	xiii
BAB I : HUKUM BENDA	1
1.1 Tujuan	1
1.2 Pendahuluan	1
1.3 Hukum Benda	3
1.3.1 Pengertian Hukum Benda	3
1.3.2 Berlakunya Hukum Benda dalam Buku II KUH Perdata setelah terbitnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria(UUPA)	3
1.3.3 Pengaruh Berlakunya UUPA Pada Pasal-pasal dalam Buku II KUHPerdata	4
1.4 Perbedaan Sistem Hukum Benda dan Sistem Hukum Perikatan	7
1.5 Latihan Soal	9
BAB II : BENDA DAN HAK KEBENDAAN	11
2.1 Tujuan	11
2.2 Pengertian Benda (Zaak)	11
2.3 Pembedaan Macam-macam Benda	12
2.3.1 Benda berwujud dan tidak berwujud	12
2.3.2 Benda yang bergerak dan tidak bergerak	12
2.3.3 Benda yang dapat dipakai habis dan tidak dapat dipakai habis	13
2.3.4 Benda yang sudah ada dan yang masih akan ada	14
2.3.5 Benda dalam perdagangan dan di luar perdagangan	14
2.3.6 Benda yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi	14
2.3.7 Benda atas nama/terdaftar dan tidak atas nama/tidak terdaftar	14
2.4 Asas-Asas Umum Hukum Benda	15
2.5 Pengertian Hak Kebendaan	16
2.6 Ciri-ciri Hak Kebendaan	17
2.7 Pembedaan Hak-hak Kebendaan	18
2.8 Latihan Soal	18
BAB III : HAK KEBENDAAN YANG MEMBERI KENIKMATAN	19
3.1 Tujuan	19
3.2 Pengertian Hak Kebendaan yang memberikan Kenikmatan	19

3.3	Hak Milik (Eigendom)	19
3.3.1	Pengertian Hak Milik	19
3.3.2	Batasan-Batasan Hak Milik	21
3.3.3	Gugat Hak Milik	24
3.3.4	Cara memperoleh Hak Milik	25
3.3.5	Sifat Memperoleh Hak Milik	29
3.3.6	Hak Milik Bersama (Mede eigendom)	29
3.3.7	Ciri-ciri Hak Milik	31
3.3.8	Cara-Cara Hilangnya Hak Milik	31
3.4	BEZIT (KEDUDUKAN BERKUASA)	31
3.4.1	Pengertian Bezit	31
3.4.2	Fungsi Penguasaan (Bезit)	32
3.4.3	Pembedaan Bezit	33
3.4.4	Cara Memperoleh Bezit	34
3.4.5	Interventie Bezit (Pertukaran Bezit)	36
3.4.6	Gugat Bezit	36
3.4.7	Cara-cara Hilangnya Bezit (pasal 543 KUH Perdata)	36
3.5	Hak Memungut Hasil (Vruchtgebruik)	37
3.5.1	Pengertian Hak Memungut Hasil	37
3.5.2	Hapusnya Hak Memungut Hasil	38
3.6	Hak Pakai dan Hak Mendiami	38
3.7	Mengenal Hak Kebendaan Atas Tanah Dalam Undang-Undang Pokok Agraria	39
3.7.1	Hak Milik	40
3.7.2	Hak Guna Usaha	41
3.7.3	Hak Guna Bangunan	43
3.7.4	Hak Pakai	44
3.8	Latihan Soal	44
BAB IV : HAK KEBENDAAN YANG MEMBERIKAN JAMINAN		47
4.1	Tujuan	47
4.2	Pengertian Hak Kebendaan yang Memberikan Jaminan	47
4.3	Karakteristik Hukum Jaminan	49
4.3.1	Dari Sumbernya	49
4.3.2	Dari Obyeknya	50
4.4	Tingkatan Preferensi	50
4.5	Privilege	51
4.6	Hak Retentie	52
4.7	Latihan Soal	53
BAB V : HAK GADAI (PAND)		55
5.1	Tujuan	55
5.2	Pengertian Gadai	55
5.3	Obyek Gadai	56
5.4	Subyek Gadai	56

5.5	Hak dan Kewajiban Pemegang Gadai	57
5.5.1	Hak pemegang gadai	57
5.5.2	Kewajiban Pemegang Gadai	59
5.6	Hak dan Kewajiban Pemberi Gadai	60
5.7	Cara Mengadakan Hak Gadai	60
5.8	Hapusnya hak gadai	63
5.9	Latihan Soal	64
BAB VI : FIDUSIA		65
6.1	Tujuan	65
6.2	Sejarah Singkat Fidusia	65
6.3	Pengertian Fidusia dan Jaminan Fidusia	67
6.4	Obyek Jaminan Fidusia	67
6.5	Subyek Hukum	68
6.6	Hak dan Kewajiban Pemilik Fidusia	68
6.7	Hak dan kewajiban Pemberi Fidusia	70
6.8	Sifat-sifat Fiducia	71
6.9	Pembebanan, Pendaftaran dan Pengalihan Jaminan Fidusia	72
6.10	Eksekusi Jaminan Fidusia	75
6.11	Hapusnya Jaminan Fidusia	76
6.12	Latihan Soal	76
BAB VII : HIPOTIK		79
7.1	Tujuan	79
7.2	Hipotik dan Peraturan Hukumnya	79
7.3	Pengertian Hipotik	80
7.4	Kapal Laut sebagai Obyek Hipotik	80
7.4.1	Pengertian Kapal	80
7.4.2	Kapal Laut Indonesia	81
7.5	Pendaftaran Kapal sebagai Obyek Hipotik	82
7.6	Subyek Hipotik	84
7.7	Pembebanan Hipotik	84
7.8	Tingkatan Hipotik	85
7.9	Janji-janji dalam Hipotik	85
7.9.1	Janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri	85
7.9.2	Janji tentang sewa	86
7.9.3	Janji tentang asuransi	86
7.9.4	Janji untuk tidak dibersihkan	86
7.10	Hak-hak dan Kewajiban Pemberi dan Penerima Hipotik	87
7.11	Hapusnya Hipotik	88
7.12	Hipotik Pesawat Udara	89
7.13	Konvensi Geneve 1948	89
7.14	Latihan Soal	90

BAB VIII : HAK TANGGUNGAN	91
8.1 Tujuan	91
8.2 Pengertian Hak Tanggungan	91
8.3 Subyek Hak Tanggungan	92
8.4 Obyek Hak Tanggungan	92
8.5 Ciri-ciri Hak Tanggungan	93
8.6 Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan	93
8.7 Janji-janji dalam APHT (Pasal 11 UUHT)	95
8.8 Hapusnya HT (Pasal 18 UUHT)	97
8.9 Eksekusi Hak Tanggungan	98
8.10 Pencoretan Hak Tanggungan	98
8.11 Latihan Soal	98
BAB IX : RESI GUDANG	101
9.1 Tujuan	101
9.2 Pengertian Resi Gudang	101
9.3 Perbedaan Resi Gudang dan Gadai	102
9.4 Perbedaan Resi Gudang dan Fidusia	102
9.5 Latihan Soal	102
BAB X: JAMINAN PERORANGAN	103
10.1 Tujuan	103
10.2 Pengertian	103
10.3 Jenis Jaminan Perorangan	103
10.4 Perjanjian Penanggungan/Borgtocht	103
10.5 Jenis-jenis Penanggungan	104
10.6 Hak-Hak Penanggungan	105
10.7 Hapusnya Penanggungan	105
10.8 Perjanjian Garansi	105
10.9 Perjanjian Tanggung-Menanggung	106
10.10 Latihan Soal	106
DAFTAR PUSTAKA	107
INDEKS	109

DAFTAR TABEL

Table 1.	Bidang-Bidang Hukum Perdata	2
Table 2.	Cara Memperoleh Hak Milik	25

BAB I

HUKUM BENDA

1.1 Tujuan

Materi ini diberikan agar mahasiswa mengetahui dan memahami, serta menjelaskan pengertian Hukum Benda, berlakunya Hukum Benda dalam Buku II KUH Perdata setelah berlakunya UU Pokok Agraria.

1.2 Pendahuluan

Kata perdata berasal dari bahasa sansekerta yang berarti warga (*burger*), pribadi (*privaat*), sipil bukan militer (*civiel*). Oleh karena itu hukum perdata adalah segala peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang yang lain.¹ Dalam definisi ini terdapat unsur peraturan hukum (*rechtsregel, rule of law*), hubungan hukum (*rechtsbetrekking, legal relation*) dan orang (*persoon, person*).

Penjelasan dari unsur-unsur tersebut adalah sebagai berikut: Unsur pertama, peraturan hukum dapat berupa peraturan yang tertulis dan tidak tertulis yang mempunyai sanksi apabila terjadi pelanggaran. Unsur yang kedua, hubungan hukum adalah hubungan yang diatur oleh hukum, meliputi hak dan kewajiban warga, pribadi yang satu terhadap warga atau pribadi yang lain dalam hidup bermasyarakat. Hak dan Kewajiban tersebut apabila tidak dipenuhi dapat dikenakan sanksi sesuai hukum atau peraturan yang berlaku. Selanjutnya, unsur ketiga adalah orang sebagai subyek hukum yang merupakan pendukung hak dan kewajiban. Pendukung hak dan kewajiban ini dapat berupa manusia pribadi dan badan hukum, baik warga negara Indonesia atau warga negara asing.

Manusia pribadi (*natuurlijk persoon*) adalah gejala alam karena merupakan makhluk hidup ciptaan Tuhan yang mempunyai akal, perasaan dan kehendak, sedangkan badan hukum (*rechtspersoon*) adalah gejala yuridis karena merupakan badan ciptaan manusia berdasar hukum.

¹ Abdulkadir Muhammad, 1993, Hukum Perdata Indonesia, Bandung:PT.Citra Aditya Bakti, hal.1.

Dalam pergaulan hidup di masyarakat, manusia sebagai penyanggah hak dan kewajiban adalah penggerak kehidupan masyarakat karena siklus kehidupan yang dijalani sejak lahir, menjadi anak-anak dan kemudian remaja, dewasa dan menikah serta mempunyai anak, menjadi tua dan akhirnya mati tidak akan terlepas dari masalah hukum perdata.

Oleh karena itu, untuk mengatur siklus kehidupan manusia ini maka hukum perdata mengatur dan memuat persoalan mengenai orang sebagai pendukung hak dan kewajiban, keluarga sebagai unit masyarakat terkecil, harta kekayaan dan pewarisan. Bidang-bidang ini dikategorikan sebagai hukum perdata material karena mengatur hak dan kewajiban dalam hidup bermasyarakat. Sedangkan bidang yang mengatur tentang cara melaksanakan dan mempertahankan hak dan kewajiban tersebut disebut hukum perdata formal atau hukum acara perdata.

Pembidangan dalam hukum perdata material menurut KUHPerdatta dianggap kurang tepat terutama adanya Buku IV tentang Pembuktian dan Kadaluwarsa karena bidang ini lebih tepat diatur di dalam Hukum Acara Perdata atau Hukum Perdata Formal.

Tabel 1. Bidang-Bidang Hukum Perdata

Ilmu Pengetahuan	KUH Perdata
Hukum Perorangan/Badan Hukum Pribadi (<i>Personenrecht</i>)	BUKU I. Hk. Perorangan
Hukum Keluarga (<i>Familierecht</i>)	BUKU II. Hk. Benda
Hukum Harta Kekayaan (<i>Vermogensrecht</i>)	BUKU III. Hk. Perutangan
Hukum Waris (<i>erfrecht</i>)	BUKU IV. Hk. Pembuktian dan Kadaluwarsa.

Sumber: Sri Sudewi Masjoen Sofwan²

² Sri Sudewi Masjoen Sofwan, 1975, Hukum Perdata Hukum Benda, Yogyakarta: Seksi Hukum Perdata UGM hal 5,

1.3 Hukum Benda

1.3.1 Pengertian Hukum Benda

Hukum Benda adalah bagian dari hukum harta kekayaan (*vermogensrecht*). Hukum harta kekayaan yaitu peraturan-peraturan hukum yang mengatur hak dan kewajiban manusia yang bernilai uang. Dalam sistematika ilmu pengetahuan hukum, harta kekayaan diatur dalam buku III yang meliputi hukum benda dan hukum perikatan, yaitu:

1. Hukum Benda, yaitu peraturan-peraturan hukum yang mengatur hak-hak kebendaan yang bersifat mutlak artinya, hak terhadap benda yang oleh setiap orang wajib diakui dan dihormati.
2. Hukum Perikatan adalah peraturan-peraturan yang mengatur hubungan yang bersifat kehartaan antara dua orang atau lebih di mana pihak pertama berhak atas sesuatu prestasi (pemenuhan sesuatu) dan pihak yang lain wajib memenuhi suatu prestasi.

1.3.2 Berlakunya Hukum Benda dalam Buku II KUH Perdata setelah terbitnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Membicarakan hukum Benda harus mengingat berlakunya UU Pokok Agraria yang mulai berlaku sejak tanggal 24 September 1960 karena berdasarkan dictum UU Pokok Agraria dinyatakan bahwa: “Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik, yang masih berlaku pada mulai berlakunya UUPA tersebut dicabut”.

Ketentuan ini diadakan untuk meniadakan dualisme dan menciptakan unifikasi³. Meniadakan dualisme karena semula terdapat hukum tanah yang bersumber pada hukum barat dan hukum tanah yang bersumber pada

3 Dualisme hukum tanah, artinya terdapat tanah yang diatur dalam hukum barat dan tanah yang diatur dalam hukum adat. Terhadap tanah-tanah yang diatur atau tunduk pada hukum barat apabila akan dijamin maka caranya dengan hipotik, sedangkan terhadap tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat, caranya dengan *credietverband*. *Credietverband* adalah lembaga jaminan yang diatur di dalam Koninklijk Besluit 1908 no.50, S.1908 no.542. Obuek hak jaminan ini adalah hak milik tanah menurut hukum adat sehingga dinamakan juga hipotik bumiputera (*indlandsch hypotheek*). Di dalam ketentuan peralihan UUPA ditentukan bahwa selama UU mengenai hak tanggungan tersebut dalam Pasal 51 UUPA belum terbentuk maka yang berlaku adalah ketentuan mengenai hipotik dalam KUHPerdata dan *Credietverband* dalam S 1908 np.542.

hukum adat. Menciptakan unifikasi agar terdapat satu ketentuan untuk lebih menjamin kepastian hukum dan meniadakan dualisme sehingga sesuai dengan cita-cita bangsa Indonesia yang merdeka.

Menurut UUPA, Hukum Agraria adalah keseluruhan dari ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hubungan-hubungan hukum dengan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Tanah termasuk dalam pengertian bumi, oleh karena itu maka hukum tanah merupakan bagian dari hukum Agraria.

1.3.3 Pengaruh Berlakunya UUPA Pada Pasal-pasal dalam Buku II KUHPerdata

Selanjutnya dengan berlakunya UUPA, maka berlakunya pasal-pasal dalam Buku II KUH Perdata dapat diperinci⁴:

1. Ada pasal-pasal yang masih berlaku penuh karena tidak mengenai bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya.
 - a. Pasal tentang benda bergerak (ps.505,509-518)
 - b. Pasal tentang penyerahan benda bergerak (ps.612,613)
 - c. Pasal tentang hukum waris (830-1130)
 - d. Pasal tentang piutang yang diistimewakan (*Privilege*) (ps.1131-1149)
 - e. Pasal tentang gadai
 - f. Pasal tentang hipotik (sekarang berlaku UU Hak Tanggungan)
2. Ada pasal-pasal yang menjadi tidak berlaku lagi, yaitu pasal-pasal yang melulu mengatur tentang bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.
 - a. Pasal tentang benda tidak bergerak yang berhubungan dengan tanah
 - b. Pasal tentang cara memperoleh hak milik
 - c. Pasal tentang kerja rodi
 - d. Dan lain-lain

4 Sri Sudewi Masjoen Sofwan, 1974, hal 13-15,

3. Ada pasal-pasal yang masih berlaku tetapi tidak penuh, dalam arti bahwa ketentuannya tidak berlaku lagi sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan masih tetap berlaku sepanjang mengenai benda-benda lainnya.
 - a. Pasal tentang benda pada umumnya
 - b. Pasal tentang cara membedakan benda (ps.503-505)
 - c. Pasal tentang benda sepanjang tidak mengenai tanah (ps.529-568)
 - d. Pasal tentang hak milik sepanjang tidak mengenai tanah (ps.570)
 - e. Pasal tentang hak memungut hasil (*vruchtgebruuk*)sepanjang tidak mengenai tanah (756)
 - f. Pasal tentang hak pakai sepanjang tidak mengenai tanah (ps.818)

Berbeda dengan pendapat Sri Soedewi, Abdulkadir Muhammad menyatakan hanya ada pasal-pasal yang masih berlaku penuh dan pasal-pasal yang masih berlaku tetapi tidak penuh, yaitu:

1. Pasal-pasal yang masih berlaku penuh:
 - a. Pasal tentang benda bergerak (ps.505,509-518)
 - b. Pasal tentang penyerahan benda bergerak (ps.612,613)
 - c. Pasal tentang hak mendiami hanya mengenai rumah Pasal 826 dan 827
 - d. Pasal tentang hukum waris (830-1130)
 - e. Pasal tentang piutang yang diistimewakan (*Privilege*) (ps.1131-1149)
 - f. Pasal tentang gadai
 - g. Pasal tentang hipotik (sekarang berlaku UU Hak Tanggungan)
2. Ada pasal-pasal yang masih berlaku tetapi tidak penuh, dalam arti bahwa ketentuannya tidak berlaku lagi sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan masih tetap berlaku sepanjang mengenai benda-benda lainnya.

- a. Pasal tentang benda pada umumnya
- b. Pasal tentang pembebanan benda, yaitu Pasal 503-505
- c. Pasal tentang benda sepanjang tidak mengenai tanah (ps.529-568)
- d. Pasal tentang hak milik sepanjang tidak mengenai tanah (ps.570-624)
- e. Pasal tentang hak memungut hasil (*vruchtgebruuk*)sepanjang tidak mengenai tanah (756)
- f. Pasal tentang hak pakai sepanjang tidak mengenai tanah (ps.818)

Selanjutnya, sistem pengaturan hukum benda adalah sistem tertutup, artinya: orang tidak dapat mengadakan hak-hak kebendaan baru selain yang sudah ditetapkan dalam undang-undang. Sistem ini berbeda dengan Hukum Perutangan yang mengenal sistem terbuka, berdasarkan asas kebebasan berkontrak namun dengan pembatasan: asal tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Hukum Benda bersifat memaksa (*dwingend*), artinya harus dipatuhi, dituruti, tidak boleh disimpangi dengan mengadakan ketentuan baru mengenai hak-hak kebendaan.

Selain Buku II KUH Perdata, hukum benda juga diatur dalam undang-undang lain, antara lain:

1. Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan semua peraturan pelaksanaannya. Undang-undang ini mengatur tentang hak-hak kebendaan yang berkenaan dengan bumi, air, dan segala kekayaan alam yang terdapat didalamnya.
2. Undang-undang Merek Nomor 21 Tahun 1961, mengatur tentang hak atas merek perusahaan dan perniagaan. Hak atas merek adalah benda tidak berwujud yang dapat dijadikan obyek hak milik.
3. Undang-undang Hak Cipta Nomor 6 Tahun 1982 dan perubahannya. UU ini mengatur tentang Hak cipta sebagai benda tidak berwujud yang juga dapat dijadikan obyek hak milik.
4. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fiducia
5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

6. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang
7. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan (Pasal 12 mengatur tentang Hipotek pesawat terbang).
8. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran (Pasal 60-64), Peraturan Pemerintah No. 51 Tahun 2002 tentang Perkapalan (Pasal 33 dan 35), Peraturan Menteri Perhubungan No. PM 13/2012 tentang Pendaftaran dan Kebangsaan Kapal (Pasal 28-39).

1.4 Perbedaan Sistem Hukum Benda dan Sistem Hukum Perikatan

Hukum Benda yang terdapat dalam Pasal 499 hingga Pasal 1232 Buku II KUH Perdata adalah hukum yang mengatur hubungan hukum antara seseorang dengan benda. Sebaliknya, hukum perikatan yang termuat dalam Pasal 1233 hingga Pasal 1864 KUHPerdata adalah hukum yang mengatur hubungan hukum antara seseorang dengan seseorang yang lain. Hukum perikatan sering disebut dengan hukum perjanjian, hukum persetujuan atau hukum perutusan.

Hubungan hukum antara seseorang dengan benda yang diatur dalam pasal-pasal pada Buku II KUHPerdata menimbulkan hak atas benda atau hak kebendaan (*zakelijkrecht*), yaitu hak yang memberikan kekuasaan langsung kepada seseorang yang berhak untuk menguasai suatu benda di dalam tangan siapapun benda itu berada.

Hak kebendaan itu bersifat mutlak (*absolute*) yang berarti bahwa hak seorang atas benda itu dapat dipertahankan (berlaku) terhadap siapapun, dan setiap orang tidak boleh mengganggu atau merintangangi penggunaan dan penguasaan hak itu. Karena itu, pada *zakelijkrecht* ini tetap ada hubungan yang langsung antara orang yang berhak dengan benda, bagaimanapun juga ada campur tangan pihak lain⁵.

Hubungan hukum antara seseorang dengan seseorang yang diatur dalam pasal-pasal Buku III KUH Perdata menimbulkan hak terhadap seseorang atau hak perseorangan (*persoonlijkrecht*), yakni hak yang memberikan kekuasaan kepada seseorang (yang berhak) untuk menuntut seseorang tertentu yang lain agar berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Hak perseorangan ini bersifat relative (nisbi), artinya hak perseorangan ini hanya berlaku terhadap seseorang tertentu saja yang mempunyai hubungan hukum. Jadi

⁵ Wirjono Prodjodikoro, 1973, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Jakarta: Sumur Bandung, hal.13

persoonlijkrecht ini senantiasa ada hubungan antara seorang dengan seorang lain meskipun ada terlihat suatu benda dalam hubungan hukum itu.⁶

Perbedaan antara hak kebendaan dengan hak perseorangan berhubungan erat dengan soal penggugatan di muka hakim, di mana gugatan harus didasarkan secara benar. Suatu gugatan syogyanya didasarkan pada perbuatan melanggar hukum (*onrechmatige daad*) jangan didasarkan pada wanprestasi. Hubungan erat dengan soal gugatan di muka hakim ini karena pengaruh hukum Romawi terhadap *Burgelijk Wetboek* (BW) atau KUHPerdata. Hukum Romawi membedakan gugatan menjadi 2, yaitu *actions in rem* yang dapat diajukan terhadap setiap orang, dan *actions in personam* yang hanya dapat diajukan terhadap orang-orang tertentu saja.⁷

Jumlah hak-hak kebendaan adalah terbatas pada apa yang hanya disebut dalam Buku II KUHPerdata saja, karena itu pasal-pasal yang termuat di dalamnya bersifat memaksa (*dwingenrecht*) artinya tidak dapat dikesampingkan. Konsekuensinya orang tidak dapat menciptakan hak kebendaan yang lain daripada yang telah ditentukan dalam Buku II KUHPerdata dan karena peraturan hak kebendaan bersifat memaksa maka dikatakan hukum benda menganut system tertutup.

Berbeda dengan hukum perikatan yang diatur dalam Buku III KUHPerdata yang menganut system terbuka. Artinya, hukum perikatan memberikan keleluasaan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk membuat perjanjian yang berisi dan macam apapun asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Kedudukan pasal-pasal hukum perikatan hanyalah bersifat mengatur atau hanya sebagai hukum pelengkap saja (*anvullende recht*).

Dari penjelasan tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Hak kebendaan bersifat mutlak, sedangkan hak perseorangan bersifat relative. Oleh karena itu, hak kebendaan berlaku terhadap setiap orang, sedangkan hak perseorangan hanya berlaku terhadap orang-orang tertentu saja.
2. Hak kebendaan umumnya berlangsung lama, sebaliknya hak perseorangan umumnya ditujukan untuk pemenuhan prestasi dalam waktu yang tidak terlalu lama yaitu dengan dipenuhinya prestasi tersebut hak perseorangan pun lenyap.

⁶ Ibid, hal.13-14.

⁷ Ibid.

3. Jumlah hak kebendaan terbatas pada apa yang hanya ditentukan undang undang. Sebaliknya, hak perseorangan jumlahnya tidak terbatas pada apa yang telah ditentukan dalam undang undang, karena hak perseorangan timbul dari berbagai macam perjanjian yang disebut sepanjang tidak bertentangan dengan undang undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Oleh karena itu, sering dikatakan bahwa Buku II BW yang mengatur hak hak kebendaan menganut system tertutup, sedangkan Buku III BW yang mengatur hak hak perseorangan menganut sistem terbuka.

1.5 Latihan Soal

1. Bagaimana kedudukan Buku II KUHPerdato setelah berlakunya UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA)?
2. Apa perbedaan sistem pada Buku II KUHPerdato dengan sistem pada Buku III KUH Perdata?
3. Sebutkan beberapa peraturan perundang-undangan nasional (selain Buku II KUH Perdata) yang mengatur obyek hukum benda.

BAB II

BENDA DAN HAK KEBENDAAN

2.1 Tujuan

Tujuan diberikannya materi tentang Benda adalah agar mahasiswa memahami dan menjelaskan pengertian benda, pembedaan benda, asas/sifat hukum benda, hak kebendaan, asas dan sifat hak kebendaan, hak istimewa (*privilege*), dan hak retensi.

2.2 Pengertian Benda (*Zaak*)

Pengertian *zaak* (benda) secara yuridis menurut Pasal 499 KUH Perdata adalah segala sesuatu yang dapat menjadi obyek *eigendom* (hak milik). Segala sesuatu berarti meliputi barang dan hak. Barang sifatnya berwujud, sedangkan hak sifatnya tidak berwujud. Sedangkan pengertian benda dalam arti Ilmu Pengetahuan Hukum adalah segala sesuatu yang dapat menjadi obyek hukum.

Selain itu, terdapat juga istilah *zaak* yang tidak berarti benda berwujud tetapi dipakai dalam arti yang lain lagi:

1. Perbuatan hukum

Dalam Pasal 1792 KUH Perdata, *lastgeving* adalah suatu perjanjian pemberian kuasa dari seseorang kepada orang lain dan orang lain ini menerima untuk melakukan suatu *zaak* buat *lastgever*.

2. Kepentingan

Pasal 1354 KUH Perdata: Apabila seseorang dengan sukarela, tanpa mendapat pesanan untuk itu, untuk menyelenggarakan *zaak* seorang lain dengan atau tanpa diketahui orang ini.

3. Kenyataan hukum

Pasal 1263 tentang perutusan dengan syarat menunda yaitu perutusan yang tergantung suatu kejadian yang akan datang dan tidak pasti.

2.3 Perbedaan Macam-macam Benda

Ada bermacam cara perbedaan benda menurut arti pentingnya sehubungan dengan perbuatan terhadap benda tersebut, yaitu:

2.3.1. Benda berwujud dan tidak berwujud

Arti penting perbedaan ini ialah terletak pada cara penyerahannya apabila benda itu dipindahtangankan kepada pihak lain misalnya melalui jual-beli, hibah, pewarisan. Penyerahan benda berwujud bergerak dilakukan secara nyata dari tangan ke tangan. Penyerahan benda berwujud berupa benda tetap dilakukan dengan balik nama.

Untuk penyerahan benda tidak berwujud berupa piutang dilakukan dengan cara:

- a. piutang atas nama (*op naam*) dengan cara *cessie*;
- b. piutang atas tunjuk (*aan toonder*) dengan cara penyerahan suratnya dari tangan ke tangan;
- c. piutang atas pengganti (*aan order*) dengan cara endorsemen dan penyerahan suratnya dari tangan ke tangan.

2.3.2 Benda yang bergerak dan tidak bergerak

Pembedaan benda menjadi bergerak dan tidak bergerak antara lain berdasarkan:

- a. Benda bergerak karena sifatnya menurut Ps.509 KUH Perdata adalah benda yang dapat dipindahkan, misal: meja, ternak, dsb.
- b. Benda bergerak karena ketentuan undang-undang menurut Ps.1151 yaitu hak-hak atas benda bergerak, misal: hak memungut hasil, hak pemakaian atas benda bergerak/saham dsb.

Kemudian, perbedaan untuk benda tidak bergerak terjadi berdasarkan:

- a. Benda tidak bergerak menurut sifatnya: tanah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya.
- b. Benda tidak bergerak karena tujuannya, misalnya mesin/alat-alat yang dipakai di dalam pabrik tetapi bentuk dan konstruksinya sesuai dan terikat untuk dipakai tetap.

- c. Benda tidak bergerak menurut ketentuan undang-undang, misal: hak-hak atas benda-benda tidak bergerak (hak memungut hasil, hak memakai, hak tanggungan dsb)

Pembedaan benda bergerak dan tidak bergerak merupakan pembedaan yang paling penting, karena terkait dengan:

- a. Penguasaan (*bezit*)

Penguasaan pada benda bergerak berlangsung berdasarkan asas dalam Pasal 1977 KUH Perdata yang menyatakan bahwa orang yang menguasai benda bergerak dianggap sebagai pemiliknya. Pada benda tidak bergerak asas tersebut tidak berlaku.

- b. Penyerahan (*levering*)

Penyerahan pada benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata, sedangkan pada benda tidak bergerak penyerahan dilakukan dengan balik nama.

- c. Kadaluwarsa (*verjaring*)

Pada benda bergerak tidak dikenal daluwarsa atau lampau waktu sebab yang menguasai dianggap sebagai pemiliknya, sedangkan pada benda tidak bergerak dikenal daluwarsa, yaitu: jika ada alas hak maka daluwarsa adalah 20 tahun, dan jika tidak ada alas hak maka daluwarsanya 30 tahun (Pasal 1963 KUH Perdata).

- d. Pembebanan (*bezwaring*)

Pada benda bergerak pembebanan dilakukan dengan gadai (*pand*), sedangkan pada benda tidak bergerak dilakukan dengan hipotik. Setelah berlakunya UUPA maka digunakan hak tanggungan.

2.3.3 Benda yang dapat dipakai habis dan tidak dapat dipakai habis

Arti penting pembedaan ini terletak pada pembatalan perjanjian. Perjanjian yang obyeknya benda dipakai habis apabila dibatalkan mengalami kesulitan dalam pemulihan pada keadaan semula. Penyelesaiannya melalui penggantian dengan benda lain yang sejenis dan senilai. Contoh benda yang dapat dipakai habis adalah beras, jagung, roti, kayu bakar. Sedangkan pada perjanjian yang obyeknya benda tidak dipakai habis apabila dibatalkan tidak mengalami kesulitan pada pemulihan dalam keadaan semula karena bendanya masih ada dan dapat diserahkan kembali, misalnya pembatalan jual beli televisi, kendaraan bermotor, mebel (meja, kursi, tempat tidur, dan lain-lain).

2.3.4 Benda yang sudah ada dan yang masih akan ada

Arti penting perbedaan ini terletak pada pembebanan sebagai jaminan hutang atau pada pelaksanaan perjanjian. Benda yang sudah ada dapat dijadikan jaminan hutang dan pelaksanaan perjanjian dapat dipenuhi dengan penyerahan bendanya. Benda yang akan ada tidak dapat dijadikan jaminan hutang dan perjanjian yang obyeknya benda akan ada dapat menjadi batal apabila pemenuhannya itu tidak mungkin dilaksanakan sama sekali. Hal ini diatur dalam Pasal 1320 unsur ketiga tentang hal tertentu.

2.3.5 Benda dalam perdagangan dan di luar perdagangan

Arti penting perbedaan ini terletak pada pemindahtanganan. Benda dalam perdagangan dapat dipindahtangankan dengan bebas, baik melalui jual beli, hibah, pewarisan atau bentuk-bentuk pemindahtanganan yang lain. Hal sebaliknya berlaku bagi benda di luar perdagangan karena tujuan peruntukkan dilarang oleh undang-undang, atau bertentangan dengan kepentingan umum dan kesusilaan. Misalnya: jual beli obat terlarang, jual-beli bayi atau manusia, dan sebagainya.

2.3.6 Benda yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi

Arti penting perbedaan ini terletak pada pemenuhan prestasi suatu perikatan. Dalam perikatan yang obyeknya benda dapat dibagi maka prestasi dapat dilakukan sebagian demi sebagian, misalnya satu ton gandum dapat dibagi berdasarkan satuan berat tanpa merubah arti dan sifatnya sebagai gandum.

Akan tetapi dalam perikatan dengan obyek benda tidak dapat dibagi maka pemenuhan prestasinya tidak mungkin dilakukan sebagian demi sebagian melainkan harus utuh agar arti dan sifat benda tersebut tidak berubah. Sebagai contoh: prestasi kerbau untuk membajak sawah tidak bisa dilakukan sebagian demi sebagian karena jika seekor kerbau diparoh maka namanya bukan kerbau lagi dan tidak berarti lagi untuk membajak sawah.

2.3.7 Benda atas nama/terdaftar dan tidak atas nama/tidak terdaftar.

Arti penting perbedaan ini terletak pada pembuktian pemilikannya, untuk ketertiban umum dan kewajiban membayar pajak. Benda terdaftar dibuktikan dengan anda pendaftaran atau sertifikat atas nama pemiliknya sehingga mudah dikontrol kepemilikannya. Selain itu juga pengaruhnya terhadap ketertiban umum, kewajiban pemiliknya untuk membayar pajak, serta kewajiban masyarakat untuk menghormati hak milik orang lain.

Contoh benda terdaftar adalah kendaraan bermotor, tanah, bangunan, kapal, perusahaan, hak cipta, hak paten, telepon, televisi dan sebagainya.

Benda tidak terdaftar, pada umumnya adalah benda bergerak yang tidak sulit pembuktian kepemilikannya karena berlaku asas yang menguasai benda bergerak dianggap sebagai pemiliknya. Selain itu, tidak terlalu berpengaruh bagi ketertiban umum dan pembayaran pajak. Contohnya adalah alat-alat rumah tangga, pakaian sehari-hari, sepeda, hewan piaraan dan sebagainya.

2.4 Asas-Asas Umum Hukum Benda

1. Hukum pemaksa (*dwingenrecht*)

Artinya: berlakunya aturan-aturan itu tidak dapat disimpangi oleh para pihak. Kehendak para pihak tidak dapat mempengaruhi isi hak kebendaan.

2. Dapat dipindahkan

Semua hak kebendaan, kecuali hak pakai dan hak mendiami, dapat dipindahkan.

3. Asas Individualitas/Specialitas

Obyek dari hak kebendaan selalu barang yang dapat ditentukan dan yang merupakan suatu kesatuan.

4. Asas totalitas

Hak kebendaan selalu meletak atas seluruh obyeknya. Siapa yang mempunyai *zakelijkrecht* atas suatu *zaak* ia mempunyai *zakelijkrecht* itu atas keseluruhan *zaak* itu (Pasal 500, 588, 606 KUH Perdata).

5. Asas tidak dapat dipisahkan

Orang yang berhak tidak boleh memindahtangankan sebagian dari kekuasaan yang termasuk suatu hak kebendaan yang ada padanya. Misal pemilik rumah menyewakan sebuah kamar kepada mahasiswa tidaklah termasuk dalam pengertian memisahkan kekuasaannya sebagai pemilik.

6. Asas prioritas

Hak yang terjadi lebih dulu diadakan mempunyai kedudukan yang didahulukan.

7. Asas percampuran

Apabila hak yang membebani dan yang dibebani terkumpul dalam satu tangan maka hak yang membebani menjadi lenyap. Misalnya, ada subyek hukum mempunyai hak memungut hasil atas benda milik orang lain, kemudian jika subyek hukum yang mempunyai hak memungut hasil atas benda membeli benda tersebut maka hak memungut hasil menjadi lenyap (Lihat ketentuan Pasal 706, 718, 724, 736, 807 KUHPerdara).

8. Perlakuan terhadap benda bergerak dan tidak bergerak berbeda

Terhadap benda bergerak dan tidak bergerak terdapat perbedaan pengaturan dalam hal terjadinya peristiwa hukum seperti penyerahan, pembebanan, penguasaan dan lampau waktu (Lihat uraian tentang ini dalam bab sebelumnya)

9. Asas publicitas

Penyerahan dan pembebanan hak kebendaan untuk benda tidak bergerak didaftarkan dalam register umum. Sedangkan hak kebendaan untuk benda bergerak tidak perlu diumumkan dan tidak perlu didaftarkan, kecuali apabila ditentukan lain oleh undang-undang, misalnya hak milik atas kendaraan bermotor.

10. Sifat perjanjian

Sifat perjanjiannya merupakan perjanjian yang *zakelijk*, yaitu perjanjian untuk mengadakan hak kebendaan.

2.5 Pengertian Hak Kebendaan

Untuk memahami hak kebendaan menurut sistem KUH Perdata, terlebih dahulu dimengerti tentang hak perdata. Hak perdata adalah hak seseorang yang diberikan oleh hukum perdata. Hak perdata tersebut ada yang bersifat absolute dan ada yang bersifat relative.

Hak yang bersifat absolute memberikan kekuasaan langsung dan dapat dipertahankan terhadap siapapun. Sedangkan hak yang bersifat relative memberikan kekuasaan terbatas dan hanya dapat dipertahankan terhadap lawan (pihak dalam hubungan hukum). Adapun perincian kedua hak tersebut adalah sebagai berikut:

1. **Hak mutlak (*hak absoluut*)**, terdiri atas:
 - a. Hak kepribadian, misal: hak atas nama, hidup, kehormatan, dll.
 - b. Hak-hak yang terletak dalam hukum keluarga, yaitu hak-hak yang timbul karena adanya hubungan antara suami-istri, hubungan orangtua- anak.
 - c. Hak mutlak atas suatu benda atau hak kebendaan.
2. **Hak nisbi (relatif) atau hak *persoonlijk***, yaitu semua hak yang timbul karena adanya hubungan perutusan sedangkan perutusan itu timbul dari perjanjian, undang-undang.

Hak atas benda lazim disebut dengan hak kebendaan adalah hak mutlak atas suatu benda di mana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun. Setiap orang harus menghormati hak tersebut.

2.6 Ciri-ciri Hak Kebendaan

Hak Kebendaan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

1. Hak Kebendaan merupakan hak yang mutlak, yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun.
2. Hak kebendaan mempunyai *zaaksgevolg* atau *droit de suit* (hak yang mengikuti), artinya hak itu terus mengikuti bendanya di manapun juga (dalam tangan siapapun) barang itu berada.
3. Hak kebendaan yang terjadi lebih dulu, tingkatnya lebih tinggi daripada yang terjadi kemudian.
4. Hak kebendaan mempunyai sifat *droit de preference* (hak terlebih dulu) dalam pelunasannya
5. Gugatannya disebut gugat kebendaan. Jika terdapat gangguan atas haknya maka subyek hukum mempunyai bermacam-macam aksi/tindakan: penuntutan kembali, gugatan untuk menghilangkan gangguan atas haknya, gugatan untuk pemulihan dalam keadaan semula, gugatan untuk penggantian kerugian dan sebagainya.
6. Hak kebendaan dapat dialihkan kepada siapapun

2.7 Perbedaan Hak-hak Kebendaan

Dengan berlakunya UU Pokok Agraria maka hak-hak kebendaan yang masih tersisa dalam buku II KUH Perdata adalah hak-hak kebendaan yang bukan mengenai tanah, air dan segala kekayaan alam yang terkandung di dalam tanah, air dan hak hipotik. Hak-hak kebendaan ini dibedakan menjadi:

1. Hak Kebendaan yang bersifat memberi kenikmatan (*zakelijkgenootrecht*), terbagi menjadi dua, yaitu:
 - a. Hak kebendaan yang bersifat memberi kenikmatan atas benda milik sendiri, misalnya hak milik atas benda bergerak atau benda yang bukan tanah, hak penguasaan (*bezit*) atas benda bergerak.
 - b. Hak kebendaan yang bersifat memberi kenikmatan atas benda milik orang lain, missal *bezit* atas benda bergerak atau benda yang bukan tanah, hak memungut hasil atas benda bergerak atau benda yang bukan tanah, hak pakai dan hak mendiami atas benda bergerak atau benda yang bukan tanah.
2. Hak ke bendaan yang bersifat memberi jaminan (*zakelijkzekerheidsrecht*)
 - a. gadai sebagai jaminan ialah benda bergerak
 - b. hipotik (sekarang hak tanggungan) sebagai jaminan ialah benda tidak bergerak/tetap.

2.8 Latihan Soal

Pertanyaan:

1. Jelaskan apa yang dimaksud dengan Benda?
2. Sebutkan dan jelaskan hal-hal yang menjadikan perbedaan benda menjadi benda bergerak dan benda tidak bergerak lebih penting daripada perbedaan yang lain.
3. Sebutkan asas-asas Hukum Benda dan jelaskan masing-masing.
4. Apakah yang dimaksud dengan Hak Kebendaan? Jelaskan.
5. Ada berapa jenis hak kebendaan?
6. Sebutkan dan jelaskan ciri/sifat hak-hak Kebendaan.

BAB III

HAK KEBENDAAN YANG MEMBERI KENIKMATAN

3.1 Tujuan

Mahasiswa mampu memahami dan menjelaskan tentang hak kebendaan yang memberi kenikmatan, pengertian dan batasan hak milik, gangguan (*hinder*), penyalahgunaan hak, dan jenis-jenis hak milik, kedudukan berkuasa (*bezit*), hak memungut hasil, dan hak pakai.

3.2 Pengertian Hak Kebendaan yang memberikan Kenikmatan

Hak Kebendaan yang bersifat memberi kenikmatan (*zakelijkgenootrecht*) adalah hak yang memberi kenikmatan bagi subyek hukum atas benda. Hak kebendaan yang memberi kenikmatan terbagi menjadi dua, yaitu: 1) bersifat memberi kenikmatan atas benda milik sendiri, misalnya hak milik atas benda bergerak atau benda yang bukan tanah, hak penguasaan (*bezit*) atas benda bergerak, dan 2) bersifat memberi kenikmatan atas benda milik orang lain, misal *bezit* atas benda bergerak atau benda yang bukan tanah, hak memungut hasil atas benda bergerak atau benda yang bukan tanah, hak pakai dan hak mendiami atas benda bergerak atau benda yang bukan tanah.

3.3 Hak Milik (Eigendom)

3.3.1 Pengertian Hak Milik

Dengan adanya UUPA maka pengertian hak milik menurut Ketentuan Pasal 570 KUH Perdata di bawah ini hanya meliputi hak milik atas barang bergerak dan barang tidak bergerak yang bukan tanah:

Hak Milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan untuk menguasai benda itu dengan sebebaskan-bebasnya, asal tidak dipergunakan bertentangan dengan undang-undang atau peraturan

umum yang diadakan oleh kekuasaan yang mempunyai wewenang untuk itu dan asal tidak menimbulkan gangguan terhadap hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan hak itu untuk kepentingan umum, dengan pembayaran pengganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan undang-undang.

Dari ketentuan Pasal 570 KUH Perdata dapat diuraikan pengertian sebagai berikut:

1. Hak Milik adalah hak yang paling utama, karena pemilik dapat menikmati dengan sepenuhnya dan menguasai sebebaskan-bebasnya
2. Dapat menikmati sepenuhnya, artinya pemilik dapat memakai sepuas-puasnya, dapat memanfaatkan semaksimal mungkin dan dapat memetik hasilnya sebanyak-banyaknya
3. Dapat menguasai sebebaskan-bebasnya, artinya pemilik dapat melakukan perbuatan apa saja tanpa batas terhadap benda miliknya, misalnya memelihara, membebani, memindah tangankan, merubah bentuk bahkan melenyapkannya.
4. Hak milik tidak dapat diganggu gugat, baik oleh orang lain maupun penguasa, kecuali dengan alasan, syarat-syarat dan menurut ketentuan undang-undang
5. Tidak dapat diganggu gugat hendaklah diartikan sejauh untuk memenuhi kebutuhan pemiliknya secara wajar, dengan memperhatikan kepentingan orang lain (kepentingan umum) karena menurut system hukum Indonesia, hak milik mempunyai fungsi social.

Pada waktu dulu hak milik dipandang sebagai hak yang benar-benar mutlak yang tidak dapat diganggu gugat (*droit inviolable et sacre*). Hal ini sesuai dengan pola pikir masyarakat barat yang menganut paham individualistis. Namun, dalam perkembangannya, sifat hak milik mutlak ini tidak dapat dipertahankan lagi karena munculnya ajaran kemasyarakatan yang menginginkan setiap hak milik mempunyai fungsi social.⁸

Dengan demikian maka hak milik tidaklah bersifat mutlak, terdapat pembatasan-pembatasan baik yang terdapat pada Pasal 570 KUH Perdata maupun di luar ketentuan Pasal 570 KUH Perdata.

8 Sri Sudewi M. Sofwan, 1975, Hukum Perdata Hukum Benda, Yogyakarta: Seksi Hukum Perdata UGM, hal.57.

3.3.2 Batasan-Batasan Hak Milik

3.3.2.1 Batasan Menurut Pasal 570 KUH Perdata

Menurut Pasal 570 KUH Perdata pembatasan terhadap hak milik berupa:

a. Undang-undang dan peraturan umum

Batasan oleh Undang-undang, peraturan umum dan pencabutan hak terlihat pada kalimat "...asal tidak dipergunakan bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang diadakan oleh kekuasaan yang mempunyai wewenang untuk itu...pencabutan hak untuk kepentingan umum..."

Penggunaan hak milik dibatasi oleh undang-undang artinya tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan umum yang berlaku. Pemilik rumah bebas menggunakan dan menguasai rumahnya untuk keperluan sendiri tetapi ia dilarang menggunakan rumahnya untuk tempat perdagangan narkoba, perjudian maupun kegiatan-kegiatan terlarang lainnya, termasuk perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

b. Tidak menimbulkan gangguan

Batasan hak milik tidak menimbulkan gangguan (**Hinder**) terlihat pada kalimat "..., asal tidak menimbulkan gangguan terhadap hak-hak orang lain..." **Hinder** atau gangguan adalah suatu keadaan apabila suatu perbuatan melawan hukum mengakibatkan kerugian yang bersifat immaterial. Apabila perbuatan melawan hukum menimbulkan kerugian materiil (kerugian harta kekayaan) maka disebut pengrusakan benda (**zaakschadiging**).

Kalimat tersebut tidak memberikan dasar untuk menggugat tapi hanya memberi penunjukkan kepada aturan lain, yaitu Pasal 1365 KUHPedata mengenai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*).

Agar suatu perbuatan dapat dikatakan menimbulkan gangguan maka harus terpenuhi unsur-unsurnya, yaitu:

1. Ada perbuatan yang melawan hukum
2. Perbuatan itu bersifat mengurangi/menghilangkan kenikmatan dalam penggunaan hak milik seseorang.

Agar gugatan berdasarkan *hinder* berdasar Pasal 1365 KUHPedata dapat berhasil maka ada pedoman yang perlu diperhatikan:

1. Gangguan harus terhadap penggunaan hak milik secara normal dan harus diukur menurut ukuran obyektif
2. Gangguan harus mengenai pemakaian milik sendiri sebab sering terjadi orang justru memperoleh kenikmatan atas hak milik orang lain
3. Gangguan itu harus mengenai pemakaian yang sesungguhnya dari hak milik seseorang.

Prof. Pitlo mengemukakan contoh yurisprudensi gugatan berdasarkan hinder, yaitu: Arrest Hoge Raad 30 Januari 1914 (Krularrest) Perkara antara JAH. Krul pengusaha roti vs H.Joosten. Krul digugat dimuka pengadilan karena pabriknya dengan suara keras dan getaran yang hebat dianggap menimbulkan gangguan bagi Joosten.

Kemudian Arrest Hoge Raad 31 Desember 1937. Perkara antara Willem Jan Nobel vs Sebuah Perhimpunan Mahasiswa. Perhimpunan mahasiswa digugat di muka pengadilan karena mahasiswa di gedung pertemuannya selalu membikin gaduh dengan berpesta-pesta sehingga menimbulkan gangguan bagi para tetangganya.

c. Kemungkinan adanya pencabutan hak

Apabila kepentingan umum menghendaki, hak milik dapat dicabut dari pemiliknya, misalnya untuk keperluan pembangunan sekolah, pembangunan jalan raya dan sebagainya. Pencabutan hak tersebut harus dengan alasan, prosedur yang anti kerugian yang layak menurut ketentuan undang-undang. Pemerintah tidak bisa sewenang-wenang mencabut hak seseorang meski dengan alasan untuk kepentingan umum.

3.3.2.2 Batasan Hak Milik Di Luar Ketentuan Pasal 570 KUH Perdata

Selanjutnya, untuk pembatasan hak milik yang berasal dari luar ketentuan Pasal 570 KUH Perdata adalah:

1. Hukum tetangga

Hukum tetangga adalah hukum yang mengatur hak dan kewajiban orang yang hidup bertetangga. Hak dan kewajiban tersebut berkenaan dengan penggunaan dan penguasaan hak milik yang letaknya berdekatan atau berdampingan atau hak milik bersama. Atau dengan kata lain, hukum tetangga adalah hukum yang membatasi kebebasan seseorang dalam penggunaan dan penguasaan hak miliknya.

Hukum tetangga sudah ada di dalam KUH Perdata, namun UUPA tidak mengaturnya sehingga ketentuan hukum tetangga di dalam Buku II KUH Perdata sepanjang tidak/belum diatur oleh UUPA tetap dapat diikuti sebagai pedoman. Pembatasan berlatarbelakang untuk melindungi kepentingan tetangga. Konsep ini pun sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUPA bahwa hak milik mempunyai fungsi sosial

Pasal 626 KUH Perdata mewajibkan pemilik pekarangan yang letaknya lebih rendah untuk menerima aliran air dari pekarangan yang letaknya lebih tinggi, dan pemilik pekarangan tersebut dilarang membendung aliran air ini demikian pula sebaliknya.

Selanjutnya, ketentuan Pasal 667 KUH Perdata yang mewajibkan pemilik pekarangan memberi jalan keluar ke jalan besar kepada tetangganya yang mempunyai pekarangan di tengah-tengah atau di belakang. Hal ini sesuai dengan kondisi di perkotaan yang padat dengan daerah-daerah pemukiman.

Kemudian, Pasal 666 KUH Perdata memberikan hak kepada tetangga untuk menuntut tetangga yang lain agar memotong dahan-dahan pohonnya yang menjulang ke atas tetangga tersebut atau yang melintasi pagar tetangga agar sampah pohon atau batang pohon tidak mengotori dan membahayakan tetangganya.

2. Penyalahgunaan hak (*misbruik van recht/abus de droit*),

Penyalahgunaan hak yaitu menggunakan haknya sedemikian rupa sehingga menimbulkan kerugian terhadap hak-hak orang lain. Ajaran ini semula tumbuh di Perancis, yaitu di Colmar berdasarkan ke putusan pengadilan Colmar yaitu: *Lozen Schoorsten Arrest* tentang seseorang mendirikan cerobong asap palsu di rumahnya hanya dengan maksud untuk mengganggu pemandangan tetangganya.

Kemudian ajaran ini ke Belanda berdasarkan *Arrest Hoge Raad* tahun 1936 mengenai sengketa tetangga di *Mokerheide* tentang pendirian tiang di pekarangannya *Insinyur* yang digantungi dengan kain-kain kumal yang berakibat menutupi pemandangan indah *meester*. Oleh *Meester* hal itu digugat dan Hakim memutuskan ada penyalahgunaan hak dan tiang itu harus ditiadakan.

Ada dua pendapat dalam membuat kriteria untuk menentukan apakah suatu perbuatan digolongkan sebagai penyalahgunaan hak:

1. Jurisprudensi

- a. Perbuatan itu (penggunaan hak milik) harus tidak masuk akal
- b. Perbuatan itu dilakukan dengan maksud untuk merugikan orang lain.

2. Pitlo

Menurut Pitlo, untuk adanya *misbruik van recht* itu tidak perlu bahwa penggunaan eigendom harus tidak masuk akal dan harus dengan maksud untuk merugikan orang lain. Sekalipun perbuatannya itu masuk akal dan sekalipun perbuatannya itu tidak dilakukan dengan maksud untuk merugikan orang lain tetapi jika manfaat yang diperoleh orang yang berbuat itu tidak seimbang dengan kerugian yang diderita oleh orang lain maka sudah terjadi *misbruik van recht*.

3.3.3 Gugat Hak Milik

Hak milik dilindungi oleh beberapa aksi/gugat yang bermaksud untuk mempertahankan hak milik itu. Undang-undang hanya mengatur satu macam aksi yang disebut dengan ***Revindicatie*** (ps.574 KUH Perdata).

Untuk menggugat *revindicatie* ada acaranya tertentu, yaitu pada gugat *revindicatie* si pemilik dapat minta pada hakim agar barangnya disita atau dibeslag (***revindicatoir beslag***/ps. 226 HIR)

Selain gugat *revindicatoir* terdapat gugat yang lain yang tidak tercantum dalam peraturan, melainkan diakui adanya dalam yurisprudensi, seperti:

1. Pernyataan *declaratoir* dari hakim
2. Seseorang yang berhak dapat minta pernyataan dari hakim bahwa memang ia adalah orang yang berhak atas suatu barang (arrest HR 15 Desember 1939 dan arrest HR 30 Maret 1951).
3. Larangan untuk mengganggu lebih lanjut atau meminta pemulihan pada keadaan semula, atau minta kombinasi dari keduanya, yaitu: minta larangan untuk mengganggu lebih lanjut dan pemulihan dalam keadaan semula.
4. Minta penggantian kerugian dalam wujud uang
5. Gugat yang terdapat dalam hukum tetangga (825 KUH Perdata)

- Gugat untuk pengosongan terhadap benda-benda tidak bergerak atau gugat minta penyerahan kembali.

3.3.4 Cara memperoleh Hak Milik

Ada beberapa macam cara untuk memperoleh hak milik, ada yang digolongkan berdasarkan ketentuan Pasal 584 KUHPerdata dan di luar ketentuan Pasal 584 KUH Perdata.

3.3.4.1 Cara memperoleh Hak milik menurut Pasal 584 KUH Perdata

- Pendakuan diatur dalam Pasal 585-586 KUH Perdata

Benda yang tidak ada pemiliknya (*res nullius*) kemudian didapatkan dan diakui oleh orang yang mendapatkannya sebagai hak milik. Contoh: memancing atau menangkap ikan di sungai/laut, berburu rusa di hutan

Table 2. Cara Memperoleh Hak Milik

Pasal 584 KUH Perdata	Di luar Pasal 584 KUH Perdata
	1. Penjadian benda (<i>zaaksvorming</i>)
Pendakuan (<i>toeeigening</i>)	2. Penarikan buahnya (<i>vruchttrekking</i>)
Ikutan (<i>Natrekking</i>)	3. Persatuan benda (<i>vereniging</i>)
Lampaunya waktu (verjaring)	4. Pencabutan hak (<i>onteigening</i>)
Pewarisan (<i>erfopvolging</i>)	5. Perampasan (<i>verbeurdverklaring</i>)
Penyerahan (levering)	6. Pencampuran harta (<i>boedelmenging</i>)
	7. Pembubaran dari sebuah badan hukum
	8. Abandonnement

Sumber: Sri Soedewi Mansyur Sofwan, 1975⁹

- Ikutan (588-605 KUH Perdata)

Apabila seseorang membeli tanah yang di atasnya ada tanaman atau pohon yang sedang berbuah maka tanaman atau pohon tersebut dinyatakan

9 Sri Soedewi Mansyur Sofwan, Ibid

sebagai benda ikutan sehingga pembeli berhak pula atas tanaman atau pohon yang berbuah.

3. Lampaunya Waktu/kadaluwarsa (*verjaring*)

Ada dua macam lampau waktu atau kadaluwarsa, yaitu: *acquisitive verjaring* yang merupakan *verjaring* sebagai alat untuk memperoleh hak-hak kebendaan dan *extinctieve verjaring* yang merupakan *verjaring* sebagai alat untuk dibebaskan dari suatu perutangan

Cara memperoleh hak milik dengan *acquisitive verjaring*:

- a. Harus ada bezit sebagai pemilik
- b. bezitnya harus te goeder trouw
- c. Membezitnya harus terus-menerus tidak terputus
- d. Membezitnya harus tidak terganggu
- e. Membezitnya harus diketahui umum
- f. Membezitnya harus selama waktu 20-30 tahun
- g. 20 tahun dalam hal ada alas hak yang sah, 30 tahun dalam hal tidak ada alas hak.

4. Pewarisan

Hak kebendaan diperoleh berdasarkan pewarsan menurut hukum waris yang berlaku. Di Indonesia ada tiga macam system hukum waris yang berlaku, yaitu hukum waris adat, hukum waris Islam dan hukum waris KUHPerdara. Pada prinsipnya pewarisan harus memenuhi tiga unsur, yaitu: harus ada orang yang meninggal atau pewaris, ada ahli waris dan ada harta kekayaan yang ditinggalkan.

5. Penyerahan

Hak milik diperoleh dengan cara penyerahan berdasarkan alas hak tertentu. Menurut Sistem Hukum Perdata, yang dimaksud dengan penyerahan:

Penyerahan suatu benda oleh pemilik atau atas namanya kepada orang lain, sehingga orang lain ini memperoleh hak milik atas benda tersebut. Alas hak tertentu ini dapat berupa jual-beli, sewa-menyewa, hibah, warisan.

Mengenai syarat-syarat penyerahan adalah sebagai berikut:

- a. Harus ada perjanjian yang zakelijk, yaitu perjanjian yang menyebabkan berpindahya hak-hak kebendaan.
- b. Harus ada title/ alas hak, yaitu hubungan hukum yang mengakibatkan penyerahan/peralihan barang.
- c. Harus dilakukan oleh orang yang wenang menguasai benda-benda tadi.
- d. Harus ada penyerahan nyata

Penyerahan dilakukan berdasarkan benda yang menjadi obyek perjanjian. Terdapat berbagai macam cara penyerahan, yaitu:

- a. Benda bergerak berwujud

Diatur dalam Pasal 612 ayat (1) KUHPerdta menyebutkan bahwa penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata (*feiteljke levering*).Selanjutnya Pasal 612 ayat (2) KUH Perdata mengatur bahwa adakalanya penyerahan terrhadap benda-benda bergerak yang berwujud tidak perlu dilakukan dalam benda yang akan diserahkan telah berada dalam tangan orang yang hendak menerimanya. Berdasar ketentuan Pasal 612 ayat 2, dikenal 2 macam penyerahan:

- b. Traditio brevi manu (penyerahan tangan pendek)

Penyerahan tangan pendek dapat dicontohkan sebagai berikut: A menyewa mobil kemudian ia membeli mobil yang disewanya. Dalam hal ini penyerahan tidak perlu dilakukan karena bendanya sudah berada atau dikuasai oleh A.

- c. Constitutum possessorium (penyerahan dengan melanjutkan penguasaan atas bendanya)

Penyerahan dengan melanjutkan penguasaan dapat dicontohkan sebagai berikut: A mempunyai benda karena ia membutuhkan uang maka dijualnya benda tersebut kepada B, namun A ternyata masih membutuhkan benda tersebut sebentar sehingga benda belum diserahkan ke B namun masih dikuasai oleh A.

3.3.4.2 Penyerahan Benda bergerak tidak berwujud (pasal 613 KUH Perdata)

Dibedakan menjadi:

1. Penyerahan dari surat piutang *aan toonder* (si pembawa) dilakukan dengan penyerahan nyata.
2. Penyerahan piutang *op naam* (atas nama) dilakukan dengan *cessie* yaitu dengan cara membuat akte otentik yang menyatakan bahwa piutang telah dipindahkan kepada seseorang.
3. Penyerahan piutang *aan order* (atas tunjuk) dilakukan dengan penyerahan surat dan disertai dengan endossemen.

3.3.4.3 Penyerahan Benda tidak Bergerak

Harus dilakukan dihadapan PPAT dan didaftarkan ke seksi Pendaftaran Tanah.

3.3.4.4 Cara Memperoleh Hak Milik di luar ketentuan Pasal 584 KUH Perdata

1. Penjadian benda (*zaaksvorming*)
Penjadian benda dilakukan dengan cara membentuk atau menjadikan benda yang sudah ada menjadi benda baru. Misalnya batu dipahat menjadi patung. Orang yang menjadikan atau membentuk bendanya sendiri menjadi benda yang baru adalah pemilik benda yang baru tersebut.
2. Penarikan buahnya (*vruchttrekking*)
Seseorang yang menguasai benda dapat memiliki buah atau hasil dari benda yang dikuasainya.
3. Persatuan benda (*vereniging*)
Memperoleh hak milik karena bercampurnya beberapa macam benda kepunyaan beberapa orang. Bercampurnya benda dapat terjadi karena secara kebetulan dan karena perbuatan seseorang pemilik benda.
4. Pencabutan hak (*onteigening*)
Merupakan cara memperoleh hak milik bagi penguasa (pemerintah) dengan jalan pencabutan hak milik atas suatu benda kepunyaan

seseorang atau beberapa orang. Untuk melakukan pencabutan ini harus berdasarkan undang-undang, dan untuk kepentingan umum serta dengan ganti kerugian yang layak kepada pemiliknya.

5. Perampasan (*verbeurdverklaring*)

Cara memperoleh hak milik atas suatu benda kepunyaan terpidana yang biasanya dipergunakan untuk melakukan tindak pidana. Menurut Pasal 10 KUH Pidana tindakan ini merupakan hukuman tambahan.

6. Pencampuran harta (*boedelmenging*)

Cara memperoleh hak milik atas suatu benda karena ada percampuran harta, misalnya suami-istri yang menikah tanpa janji kawin maka secara otomatis terjadi percampuran harta antara suami-istri tersebut.

7. Pembubaran dari sebuah badan hukum

Cara memperoleh hak milik karena ada pembubaran badan hukum yang mengakibatkan anggota-anggota badan hukum yang masih ada memperoleh bagian dari harta kekayaan badan hukum tersebut.

3.3.5 Sifat Memperoleh Hak Milik

Sifat memperoleh hak milik dapat melalui perolehan yang originair (asli) dan derivative (berasal dari orang lain. Originair (asli), artinya: memperoleh hak milik secara asli, tidak berasal dari orang yang lebih dulu memiliki benda itu, sedangkan derivatif (berasal dari orang lain), artinya memperoleh hak dari orang lain berdasarkan atas hak umum dan atas hak khusus.

Hak umum adalah: ahli waris,, suami-istri karena adanya kesatuan harta perkawinan, anggota BH yang dibubarkan, negara terhadap harta terlantar. Kemudian yang dimaksud dengan hak khusus adalah pembeli setelah adanya levering, penerima hibah dan sebagainya.

3.3.6 Hak Milik Bersama (*Medeigendom*)

Pada umumnya hak milik hanya dimiliki oleh seorang pemilik. Tetapi ada kemungkinan bahwa dua orang atau lebih menjadi pemilik bersama dari suatu benda sehingga terdapat hak milik bersama atas suatu benda (Pasal 573 KUH Perdata). KUH Perdata mengenal dua macam hak milik bersama, yaitu hak milik bersama yang bebas dan terikat:

1. Hak Milik bersama yang bebas

Hak milik bersama yang bebas memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Dalam HM. bebas itu tidak ada hubungan lain antara mereka selain hal bersama menjadi pemilik.
- b. Ada kehendak untuk bersama-sama menjadi pemilik dari suatu benda.

2. Hak milik bersama yang terikat

Hak milik bersama yang terikat memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Ada beberapa orang bersama-sama menjadi pemilik atas suatu benda adalah akibat dari adanya hubungan yang sudah ada lebih dahulu antara para pemilik.
- b. Hak bersama-sama menjadi pemilik tidak dikehendaki atau hanya setengah dikehendaki.

Pada umumnya, para ahli melihat perbedaan antara hak milik bersama yang bebas dan hak milik bersama yang terikat sebagai berikut:

- a. Para pemilik di dalam hak milik bersama yang bebas dapat meminta pemisahan dan pembagian terhadap benda yang merupakan hak milik bersama, sedangkan para pemilik di dalam hak milik bersama yang terikat tidak dapat memintapemisahan dan pembagian terhadap benda yang merupakan milik bersama itu. Keberatannya di sini mengenai harta peninggalan, di mana para ahli waris dapat meminta pemisahan dan pembagian harta peninggalan tersebut yang justru merupakan hak milik bersama yang terikat.
- b. Di dalam hak milik bersama yang bebas, masing-masing orang mempunyai bagian yang merupakan harta kekayaan yang berdiri sendiri, sehingga masing-masing orang tersebut berwenang untuk menguasai dan berbuat apa saja terhadap benda bagiannya tanpa memerlukan izin pemilik lainnya. Di dalam hak milik bersama yang terikat, hal yang demikian tidaklah mungkin sebab harus mendapat izin dari pemilik-pemilik lain.
- c. Di dalam hak milik bersama yang bebas tiap-tiap pemilik mempunyai bagian atas benda milik bersama itu; sedangkan dalam hak milik bersama yang terikat tiap-tiap pemilik berhak atas seluruh bendanya.

3.3.7 Ciri-ciri Hak Milik

Hak Milik memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

1. Hak milik merupakan hak induk terhadap hak-hak kebendaan yang lain. Sedangkan hak-hak kebendaan yang lain bersifat terbatas itu berkedudukan sebagai hak anak terhadap hak milik.
2. Hak milik tetap sifatnya, artinya tidak akan lenyap terhadap hak kebendaan yang lain, sedangkan hak kebendaan yang lain dapat lenyap jika menghadapi hak milik.
3. Hak milik adalah hak yang selengkap-lengkapnyanya karena berlaku seumur hidup, dapat diwariskan.
4. Bersifat elastis karena jika ditekan (dibebani dengan hak kebendaan lain) menjadi lekuk, kalau tekanan itu ditiadakan menjadi penuh kembali

3.3.8 Cara-Cara Hilangnya Hak Milik

Hak milik dapat hapus/hilang karena berbagai faktor, yaitu:

1. Orang lain memperoleh hak milik dengan salah satu cara untuk memperoleh hak milik.
2. Binasanya benda
3. Eigenar (pemilik) melepaskan bendanya.

3.4 BEZIT (KEDUDUKAN BERKUASA)

3.4.1 Pengertian Bezit

Menurut ketentuan Pasal 529 KUH Perdata, yang dimaksud dengan bezit adalah keadaan memegang atau menikmati sesuatu benda di mana seseorang menguasainya, baik sendiri ataupun dengan perantaraan orang lain, seolah-olah itu adalah kepunyaannya sendiri.

Menguasai suatu benda mungkin sebagai pemegang saja atau mungkin juga sebagai orang yang menikmati bendanya. Menguasai benda sebagai pemegang saja misalnya ada pada hak gadai. Sedangkan menguasai benda sebagai orang yang menikmati, artinya mengambil manfaat secara material, misalnya pada pemegang hak memungut hasil, hak pakai, hak mendiami dan hak sewa.

Menguasai benda itu mungkin dilakukan sendiri atau mungkin juga dengan perantara orang lain. Menguasai benda dilakukan sendiri, misalnya menemukan intan di tempat galian, memperoleh rusa di hutan. Menguasai benda dilakukan dengan perantara orang lain, misalnya dalam hak gadai melalui perantara debitur dalam hak memungut hasil, hak sewa, hak pakai dan hak mendiami melalui perantara pemiliknya.

Kata “seolah-olah” menunjukkan pengertian bukan milik sendiri, melainkan seperti milik sendiri. Benda itu oleh orang yang menguasai diperlakukan sebagai miliknya sendiri.

Dari unsur-unsur Pasal 529 KUHPerdara dapat dinyatakan bahwa bezit adalah menguasai benda milik orang lain, yang diakui oleh pemiliknya berdasarkan perjanjian atau diakui oleh undang-undang. Karena diakui maka orang menguasai benda itu memperoleh kewenangan menguasai, yang disebut “penguasaan”. Penguasaan benda orang lain disebut bezit.

Penguasaan (bezit) mengandung unsur corpus, artinya harus ada hubungan antara orang yang bersangkutan dengan bendanya dan animus, artinya hubungan antara orang dengan benda itu harus dikehendaki oleh orang tersebut dan kehendak ini adalah kehendak yang sempurna, artinya bukan kehendak dari anak kecil atau orang gila.

3.4.2 Fungsi Penguasaan (Bезit)

Menurut Prof.Pitlo, penguasaan (bezit) mempunyai dua fungsi, yaitu: Fungsi polisionil dan fungsi hak kebendaan (*zakenrechtelijk*). Menurut Abdulkadir Muhammad¹⁰, fungsi polisionil sebaliknya diganti dengan fungsi yustisial karena yang paling tepat menyelesaikan perkara perdata adalah hakim, bukan polisi.

Arti fungsi yustisial, siapa yang menguasai suatu benda dianggap sebagai orang yang berhak atas benda itu sampai dapat dibuktikan sebaliknya (Pasal 1977 ayat 1 KUH Perdata). Hukum melindungi keadaan ini tanpa mempersoalkan siapa sebenarnya yang mempunyai hak milik atas benda tersebut. Siapa yang merasa penguasaannya diganggu maka ia berhak mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri. Inilah yang dimaksud dengan fungsi yustisial.

¹⁰ Abdulkadir Muhamad, 1993, Hukum Perdata Indonesia, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, h.161-162

Menurut Pasal 550 KUH Perdata, syarat-syarat untuk menggugat karena gangguan penguasaan adalah: penggugat harus orang yang menguasai (membezit benda) dan harus ada gangguan dari pihak lain.

Arti fungsi zakenrechtelijk adalah bahwa penguasaan itu ada hanya atas benda milik orang lain. Penguasaan ini berlangsung terus tanpa ada gugatan dari pemilik sebenarnya dan setelah lampau tenggang waktu tertentu maka penguasaan akan berubah menjadi hak milik melalui lembaga daluwarsa. Jadi fungsi penguasaan dapat merubah status orang yang menguasai benda menjadi pemilik benda.

3.4.3 *Pembedaan Bezit*

Menurut Abdulkadir Muhammad¹¹, penguasaan (*bezit*) dapat dibedakan berdasarkan tujuan dan berdasarkan itikad orang yang menguasai benda itu.

1. Berdasarkan tujuannya

Bezit dibedakan menjadi penguasaan yang bertujuan memiliki benda. Menurut Sri Soedewi, bezit seperti ini disebut dengan *burgelijke bezit* (Bezit) dan orang yang membezit disebut *bezitter*. Penguasaan yang tidak bertujuan memiliki benda disebut dengan *detentie* dan orangnya disebut *detentor/houderschap/houder*. *Detentie* adalah bezit di mana bezitternya tidak mempunyai kehendak untuk mempunyai barang itu bagi dirinya sendiri. Di sini seseorang menguasai benda tersebut berdasarkan hubungan hukum tertentu dengan orang lain.

2. Berdasarkan itikad orang yang menguasai benda

Ada dua macam bezit berdasarkan itikad orang yang menguasai benda, yaitu: penguasaan yang jujur (***Bezit te goeder trouw***) dan penguasaan yang tidak jujur (*bezit te kwader trouw*). Bezit yang jujur (*Bezit te goeder trouw*) jika si bezitter memperoleh benda tadi dengan salah satu cara untuk memperoleh hak milik, dan ia tidak mengetahui cacat-cacat (kekurangan) yang terkandung di dalamnya. Setiap penguasaan selalu dianggap jujur, kecuali jika dapat dibuktikan sebaliknya. Dalam hukum berlaku asas bahwa kejujuran itu dianggap selalu ada pada setiap orang, sedangkan ketidakjujuran harus dibuktikan (Pasal 533 KUHPerdata)

Dihubungkan dengan dua fungsi yang ada pada penguasaan maka hukum memberikan perlindungan pada penguasaan yang jujur dengan memberikan hak-hak kepada orang yang menguasai benda, yaitu:

11 Ibid, h.163-165

1. orang yang menguasai benda dianggap sebagai pemiliknya sampai dapat dibuktikan sebaliknya di muka pengadilan
2. orang yang menguasai benda itu dapat memperoleh hak milik atas benda itu karena daluwarsa
3. orang yang menguasai benda itu berhak menikmati segala hasilnya sampai saat penuntutan kembali benda itu di muka pengadilan
4. orang yang menguasai benda itu berhak mempertahankan penguasaannya terhadap gangguan, atau berhak dipulihkan kembali apabila kehilangan penguasaannya.

Dikatakan penguasaan tidak jujur jika si bezitter mengetahui bahwa benda yang ada padanya itu bukan miliknya, atau apabila ia digugat di pengadilan ia dikalahkan (pasal 532 KUH PERdata). Hoge Raad merumuskan bahwa penguasaan (bezit) dikatakan tidak jujur apabila orang pada permulaan menguasai benda itu mengetahui atau setidaknya-tidaknya seharusnya mengetahui bahwa dengan penguasaan benda itu ia merugikan orang lain.

Perlindungan yang sama diberikan oleh undang-undang baik terhadap bezitter yang beritikad baik maupun bezitter yang beritikad tidak baik. Dalam Pasal 584 ayat (1) dan (4) KUHPERdata untuk bezitter beritikad baik dan Pasal 549 ayat (1) dan (3) untuk bezitter beritikad tidak baik, ditentukan bahwa:

- a. Mereka selama tidak ada gugatan dianggap sebagai pemilik sejati
- b. Apabila mereka diganggu dalam hal menguasai bendanya, mereka harus dibebaskan dari gangguan itu, atau apabila mereka kehilangan daya untuk menguasai bendanya, mereka dipulihkan kembali dalam keadaan dapat menguasai benda itu.

Sri Soedewi menambahkan pembedaan bezit menjadi bezit benda dan bezit hak. Menurutnya, bezit benda adalah bezit mengenai benda-benda yang berwujud, sedangkan bezit hak adalah bezit mengenai benda-benda yang tidak berwujud ataupun hak.

3.4.4 Cara Memperoleh Bezit

Cara memperoleh bezit pada dasarnya dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu: secara originair melalui l (mendaku atau menduduki bendanya) dan traditio (penyerahan bendanya). Occupatie adalah memperoleh penguasaan dengan menguasai benda yang tidak ada pemiliknya, sedangkan memperoleh

penguasaan dengan menguasai benda yang sudah ada pemiliknya disebut traditio atau penguasaan derivative.

Membezit benda tidak bergerak dengan jalan occupatie menimbulkan persoalan, yaitu sejak kapan seseorang dianggap sebagai bezitter atas benda tersebut? Mengenai hal itu ada beberapa pendapat:

1. Ajaran Annal Bezit

Seseorang yang membezit benda tak bergerak baru menjadi bezitter dari benda itu setelah mendudukinya selama satu tahun terus-menerus tanpa gangguan dari pihak lain.

2. Pendapat yang lain menyatakan bahwa seseorang yang membezit benda tidak bergerak langsung menjadi bezitter dari benda tidak bergerak tersebut.

3. Pendapat yang lain lagi mengemukakan bahwa seseorang yang membezit benda tidak bergerak serta merta menjadi bezitter dari benda itu tetapi dalam jangka waktu satu tahun terhitung dari ulai dibezitnya benda itu orang yang sebenarnya berhak masih dapat menggugat atau meminta kembali benda tersebut.

Kemudian, persoalan sejak kapan seseorang dianggap bezitter atas benda bergerak menimbulkan dua pendapat, yaitu:

3.4.4.1 Eigendomstheorie

Dikemukakan oleh Meijers dan merupakan pendapat yang paling banyak dianut pada masa lampau.

Menurut *Eigendomstheorie*, bezit terhadap benda bergerak berlaku sebagai alas hak yang sempurna. Sedangkan alas hak yang paling sempurna adalah hak milik. Jadi bezit terhadap benda bergerak adalah sama dengan hak milik. Jadi bezit terhadap benda bergerak adalah merupakan hak yang paling sempurna.

Eigendomstheorie ini merupakan penafsiran secara gramatika; terhadap Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata. Barang siapa yang membezit benda bergerak, tidak peduli bezit diperoleh dengan title yang sah atau tidak, berasal dari orang yang berwenang atau tidak, maka bezit itu sama dengan *eigendom*.

Eigendomstheorie ini telah mengabaikan 2 syarat untuk sahnya leverig dalam Pasal 584 KUH Perdata bahwa leveringing harus ada title yang sah dan harus dilakukan oleh orang yang berwenang untuk mengasingkan benda itu. Kedua syarat leveringing ini diabaikan oleh eigendomstheorie, cukup asal bezitternya jujur.

3.4.4.2 Legitimatietheorie

Dikemukakan oleh Scholten dan merupakan pendapat yang lazim diikuti.

Menurut *Legitimatie theorie*, bezit itu bukan atau tidak sama dengan hak milik. Hanya saja barang siapa yang secara jujur membezit benda bergerak dia akan aman. Jadi keadaan bezit itu fungsinya mengesahkan si bezitter dari benda itu sebagai eigenaar.

Jika *Legitimatietheorie* ini dikaitkan dengan Pasal 584 KUH Perdata maka yang diabaikan hanya satu syarat leveringing, yaitu tidak perlu dilakukan oleh orang yang berwenang mengasingkan benda itu.

3.4.5 Interventie Bezit (Pertukaran Bezit)

Orang yang membezit benda (*burgelijk bezit*) dapat bertukar menjadi holder atau detentor dari benda itu. Syarat untuk adanya *interventie bezit* harus ada perubahan kehendak dari orang yang ketempatan barang dan bantuan/ikut sertanya pihak yang lain.

3.4.6 Gugat Bezit

Gugat bezit hanya ada pada *burgelijk bezit*, dapat berupa:

1. Minta pernyataan *declaratoir* dari hakim bahwa ia adalah bezitter dari benda.
2. Menuntut agar jangan mengganggu lebih lanjut.
3. Meminta pemulihan dalam keadaan semula
4. Meminta penggantian kerugian.

3.4.7 Cara-cara Hilangnya Bezit (pasal 543 KUH Perdata)

1. Binasanya benda
2. Hilangnya benda

3. Orang membuang benda
4. Orang lain memperoleh benda itu dengan jalan traditio atau occupatio.

3.5 Hak Memungut Hasil (Vruchtgebruik)

3.5.1 Pengertian Hak Memungut Hasil

Hak memungut hasil adalah hak untuk memungut hasil dari barang orang lain seolah-olah seperti eigenar dengan kewajiban untuk memelihara barang itu supaya tetap adanya. Definisi ini dimuat dalam Pasal 756 KUH Perdata, namun menurut para ahli dipandang kurang lengkap karena hak ini tidak hanya memberikan hak untuk menarik hasilnya saja tetapi juga untuk memakai bendanya. Selain itu, hak ini akan hapus dengan meninggalnya orang yang mendapat hak tadi.

Jadi, jika hak memungut hasil ini diberikan untuk jangka waktu tertentu, meski jangka waktu itu belum habis dan orang yang memegang hak itu meninggal, maka hak memungut hasil akan hapus.

Benda yang dibebani hak memungut hasil harus benda yang tetap ada, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Orang yang mempunyai hak memungut hasil tidak boleh mengubah tujuan-tujuan dari benda tersebut dan harus menjaga supaya tetap dalam keadaan baik.

Terjadinya hak memungut hasil bisa karena adanya title berupa perjanjian, penghibahan dan surat wasiat (testament) dan karena verjaring.

Pemegang hak memungut hasil mempunyai kewajiban-kewajiban seperti yang diatur dalam Pasal 782 sampai dengan 806 KUH Perdata, berupa:

1. Permulaan

- (1) Mengadakan inventarisasi terhadap benda atas ongkos sendiri
- (2) Mengadakan jaminan/asuransi

2. Selama menggunakan

Harus mengadakan perbaikan atas benda-benda tersebut, memikul biaya dan pajak yang diperlukan. Bertindak sebagai bapak rumah yang baik.

3. Setelah menggunakan

Wajib mengembalikan benda seperti keadaan semula pada waktu terjadinya hak memungut hasil dan wajib mengganti segala kerusakan atau kerugian atas benda-benda itu jika terjadi.

3.5.2 Hapusnya Hak Memungut Hasil

1. Karena meninggalnya orang yang mempunyai hak itu
2. Karena habisnya waktu yang diberikan untuk itu
3. Karena percampuran
4. Karena adanya pelepasan hak oleh orang yang mempunyai hak itu.
5. Karena verjaring, yaitu jika selama 30 tahun si pemakai tidak menggunakan haknya.
6. Binasanya benda.

3.6 Hak Pakai dan Hak Mendiami

Pasal 818 KUH Perdata hanya menyebutkan bahwa hak pakai dan mendiami merupakan hak kebendaan yang cara terjadinya hapusnya dan kewajiban-kewajibannya (pasal 819 KUH Perdata) adalah sama seperti hak memungut hasil.

Hak pakai sebetulnya sama dengan hak mendiami, Cuma bila hak ini mengenai rumah kediaman, dinamakan hak mendiami. Menurut Pasal 821, hak pakai hanya diperuntukkan bagi diri si pemakai dan anggota keluarganya saja dan pemakai tidak diperbolehkan menyerahkan atau menyewakan haknya kepada orang lain (Pasal 823 KUH Perdata).

Bilamana hak pakai terhadap binatang-binatang, si pemakai berhak memperkerjakannya, memakai air susunya dan memakai rabuknya, sekedar dibutuhkan untuk diri sendiri dan segenap anggota keluarganya, tetapi tidak boleh menikmati anaknya (pasal 824 KUH Perdata).

3.7 Mengenal Hak Kebendaan Atas Tanah Dalam Undang-Undang Pokok Agraria

Dengan lahirnya Undang-undang No. 5/1960 tentang Pokok-Pokok Agraria ini, tercapailah suatu keseragaman (uniformitas) mengenai hukum tanah, sehingga tidak ada lagi hak atas tanah menurut hukum barat dan hak atas tanah menurut hukum adat. Melalui undang-undang ini maka ketentuan Buku II KUH Perdata sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik. Dengan demikian oleh UUPA telah diciptakan hak-hak sebagai berikut:

1. Hak-hak atas tanah:
 - a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Usaha
 - c. Hak Pakai
 - d. Hak Sewa
 - e. Hak Membuka tanah
 - f. Hak Memungut hasil hutan
 - g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.
2. Hak-hak atas air dan ruang angkasa (Pasal 4 ayat 3 UUPA)
 - a. Hak guna air
 - b. Hak pemeliharaan dan penangkapan ikan
 - c. Hak guna ruang angkasa

Selanjutnya, agar terdapat kepastian hukum maka menurut ketentuan Pasal 19 UUPA diatur hal-hal sebagai berikut:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah, yakni Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas social dan ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

3.7.1 Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 (yang menegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi social).

Hak Milik ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (Pasal 20). Menurut Pasal 21, hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik, dan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik ditetapkan oleh pemerintah setelah terpenuhinya syarat-syarat.

Selanjutnya, ayat 3 mengatur bahwa: orang asing sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Apabila setelah jangka waktu tersebut terlampaui dan hak milik tidak dilepaskan maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh ke Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Seorang warga Negara Indonesia yang mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 Pasal 21 UUPA.

Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Setiap hak milik mengalami peralihan, hapus dan pembebanan dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Menurut Pasal 27, hak milik hapus bila:

1. Tanahnya jatuh kepada Negara
 - a) karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 (untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut)
 - b) karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - c) karena diterlantarkan
 - d) karena ketentuan pasal 21 ayat 3 dan Pasal 26 ayat 2
2. Tanahnya musnah.

3.7.2 Hak Guna Usaha

Pengertian hak guna usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5, dengan ketentuan jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Menurut Pasal 28 UUPA, hak guna usaha ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak guna usaha ini terjadi karena penetapan pemerintah.

Pasal 29 UUPA menentukan jangka waktu peruntukan hak guna usaha sebagai berikut:

1. Hak guna usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun
2. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.

Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaanya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat 1 dan 2 pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

Selanjutnya, Pasal 30 ayat (1) UUPA mengatur bahwa yang dapat mempunyai hak guna usaha adalah warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Ayat (2) menyebutkan bahwa orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Ketentuan tersebut berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna usaha tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum dengan ketentuan bahwa hak-hak lain akan diindahkan, menurut ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

Setiap syarat-syarat pemberian hak guna usaha, termasuk juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Menurut Pasal 34, hak guna usaha hapus karena:

- a. jangka waktunya berakhir
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak dipenuhi
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. dicabut untuk kepentingan umum
- e. diterlantarkan
- f. tanahnya musnah
- g. ketentuan dalam Pasal 30 ayat 2 UUPA.

3.7.3 Hak Guna Bangunan

Seperti halnya hak milik dan hak guna usaha, hak guna bangunan juga dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Pengertian Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. Menurut Pasal 35 UUPA, hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 36 UUPA menentukan mereka yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

Hak guna bangunan menurut Pasal 37 UUPA terjadi karena penetapan pemerintah untuk tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Untuk tanah milik, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan.

Selanjutnya, menurut ketentuan Pasal 38 UUPA setiap syarat-syarat pemberian hak guna bangunan, termasuk juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hank itu hapus karena jangka waktunya berakhir. Pasal 40 UUPA menentukan bahwa hapusnya Hak Guna Bangunan karena:

- i. jangka waktunya berakhir
- ii. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat yang tidak dapat dipenuhi
- iii. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- iv. dicabut untuk kepentingan umum
- v. diterlantarkan
- vi. tanahnya musnah
- vii. ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

3.7.4 Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, baik dengan Cuma-Cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Pemberian hak pakai ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

3.8 Latihan Soal

1. Eigendom (Hak Milik)

- a. Apakah yang dimaksud dengan hak kebendaan yang memberi kenikmatan?
- b. Sebutkan apa saja hak-hak kebendaan yang memberikan kenikmatan?
- c. Apakah yang dimaksud dengan Hak Milik menurut KUH Perdata dan UUPA?

- d. Apakah batasan untuk Hak Milik menurut KUHPerdara dan UUPA? Sebutkan dan jelaskan
- e. Bagaimanakah sifat/ciri Hak Milik?
- f. Bagaimana cara memperoleh hak milik menurut KUHPerdara dan di luar KUH Perdata?
- g. Ada dua jenis hak milik bersama. Sebutkan dan jelaskan masing-masing.
- h. Bagaimana cara hapusnya hak milik?

2. *Bezit (Kedudukan Berkuasa)*

- a. Apakah yang dimaksud dengan Bezit?
- b. Apakah fungsi bezit? Sebut dan jelaskan.
- c. Ada dua teori terkait dengan berlakunya bezit secara yuridis. Sebutkan teori itu dan jelaskan perbedaannya.
- d. Apakah yang dimaksud dengan pertukaran bezit?

BAB IV

HAK KEBENDAAN YANG MEMBERIKAN JAMINAN

4.1 Tujuan

Mahasiswa mampu memahami dan menjelaskan tentang hak kebendaan yang memberi jaminan: jaminan umum dan khusus, dan dapat membedakan hak kebendaan yang memberikan jaminan umum dan khusus.

4.2 Pengertian Hak Kebendaan yang Memberikan Jaminan

Hak kebendaan yang memberikan jaminan adalah hak kebendaan yang memberikan jaminan untuk pelunasan suatu piutang. Hak jaminan tidak memberikan kewenangan bagi yang berhak untuk mempergunakan hasil dari tetapi hanya memberikan kepada yang berhak kewenangan untuk menguasai benda sebagai pendukung nilai berupa uang, hanya memberikan jaminan bagi pemenuhan suatu prestasi yang berupa memberi sejumlah uang.

Menurut ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata : Semua barang bergerak dan tidak bergerak dari debitur baik yang sudah ada maupun yang masih akan ada, semuanya menjadi tanggungan bagi perhutangan pribadi debitur. Bunyi pasal ini mengandung asas bahwa setiap orang bertanggungjawab terhadap hutangnya dengan cara menyediakan kekayaannya baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Bahkan jika perlu benda-benda tersebut dijual untuk melunasi hutang-hutangnya.

Kemudian yang dimaksud dengan “kebendaan yang baru akan ada di kemudian hari” dalam Pasal 1131 KUH Perdata adalah benda yang belum dimiliki debitur pada saat perikatan terjadi, tetapi sudah menjadi miliknya pada waktu kreditur melakukan penyitaan. Jadi bukan benda-benda yang pada waktu kreditur melakukan penyitaan masih menjadi milik pihak ketiga.

Asas yang terkandung dalam Pasal 1131 KUHPerdata diuraikan lebih lanjut dalam Pasal 1132 KUHPerdata. Menurut Pasal 1132 KUH Perdata

“Kebendaan tersebut dalam Pasal 1131 KUHPerdota menjadi jaminan bersama bagi para kreditur, dan hasil pelelangan kebendaan tersebut dibagi di antara para kreditur seimbang menurut besar-kecilnya piutang mereka masing-masing (*ponds ponds gewijs*) kecuali ada alasan-alasan yang sah untuk mendahulukan piutang yang satu dari piutang yang lain”.

Pasal 1131 KUHPerdota ini merupakan Jaminan yang bersifat umum yang memberikan konsekuensi hukum kepada kreditur pemegang jaminan dalam Pasal 1131 KUH Perdata. Jika kekayaan debitur ternyata tidak mencukupi untuk melunasi hutang-hutangnya maka para kreditur dibayar berdasarkan asas keseimbangan, yaitu seimbang menurut imbalan piutangnya masing-masing kreditur.

Ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata mengandung asas bahwa setiap orang bertanggungjawab terhadap hutangnya, tanggung jawab berupa menyediakan kekayaannya baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, jika perlu dijaul untuk melunasi hutang-hutangnya. Asas ini sangat adil dan sesuai dengan asas kepercayaan di dalam hukum perikatan bahwa setiap orang yang memberikan hutang kepada seseorang percaya bahwa debitur akan memnuhi prestasinya di kemudian hari. Setiap orang wajib memenuhi janjinya merupakan asas moral yang oleh pembentuk undang-undang dikuatkan sebagai norma hukum.¹²

Tidak semua kebendaan milik debitur dapat disita dan dilelang untuk menutup hutang-hutangnya. Kebendaan tersebut antara lain adalah tempat tidur, pakaian, alat-alat pertukangan, ternak, perkakas yang digunakan untuk mencari nafkah.

Selanjutnya, yang dimaksud dengan hak kebendaan yang baru akan ada di kemudian hari dalam Pasal 1131 KUHPerdota adalah benda-benda yang belum dimiliki debitur pada saat perikatan terjadi, tetapi sudah menjadi miliknya pada waktu kreditur melakukan penyitaan. Jadi bukan benda-benda yang masih berada dalam kekuasaan pihak ketiga ketika kreditur melakukan penyitaan.

Selanjutnya, Pasal 1132 KUHPerdota mengatur bahwa “kebendaan tersebut dalam Pasal 1131 menjadi jaminan bersama bagi para kreditur, dan hasil pelelangan kebendaan tersebut dibagi menurut besar kecilnya piutang mereka masing-masing (*ponds ponds gewijs*) kecuali ada alasan yang sah untuk mendahulukan piutang yang satu dari piutang yang lain”. Artinya, jika

12 Mariam Darus Badrul Zaman, 1983, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Bandung: Alumni, hal.85.

kekayaan debitur tidak mencukupi untuk melunasi hutang-hutangnya, maka para kreditur akan dibayar berdasarkan asas keseimbangan.

Namun demikian undang-undang mengadakan penyimpangan terhadap asas keseimbangan ini dalam hal ada perjanjian atau jika undang-undang menentukannya. Penyimpangan ini terlihat dari kalimat “Kecuali apabila ada alasan-alasan sah untuk mendahulukan piutang yang satu dari piutang yang lain” dalam Pasal 1132 KUH Perdata. Mereka adalah kreditur pemegang hak privilege, gadai dan hipotek (Pasal 1133KUHPerdata).

Dengan demikian apabila di antara piutang-piutang para kreditur terdapat piutang-piutang dengan hak, maka hasil pelelangan seluruh kebendaan atau benda-benda tertentu milik debitur harus dipergunakan lebih dulu untuk melunasi piutang-piutang tersebut. Baru sisanya dibagikan kepada para kreditur lainnya yang tidak mempunyai hak-hak tersebut menurut asas umum, yaitu pembayaran seimbang menurut besar-kecilnya piutang mereka masing-masing.

Piutang-piutang dengan hak privilege, gadai dan hipotek adalah piutang yang pelunasannya harus didahulukan. Piutang-piutang yang pelunasannya harus didahulukan dinamakan piutang-piutang preferan atau piutang istimewa, sedangkan piutang-piutang yang pelunasannya diselesaikan menurut asas keseimbangan atau asas umum disebut piutang-piutang konkuren.

Kreditur yang mempunyai piutang preferen disebut kreditur preferen, sedangkan kreditur yang mempunyai piutang konkuren disebut kreditur konkuren. Kreditur preferen mempunyai hak preferensi/hak istimewa/hak didahulukan dalam pelunasan piutangnya.

4.3 Karakteristik Hukum Jaminan

Hukum Jaminan dapat dibedakan berdasarkan atas beberapa sudut pandang sebagai berikut:

4.3.1 Dari Sumbernya

1. Hukum jaminan yang bersumber dari UU

Hukum jaminan bersumber dari Pasal 1131 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “Segala kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru

akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Seterusnya, Pasal 1132 KUH Perdata menyebutkan kebendaan tersebut dalam Pasal 1131 menjadi jaminan bersama bagi para kreditur, dan hasil pelelehan kebendaan tersebut dibagi menurut besar kecilnya piutang mereka masing-masing (*ponds ponds gewijs*) kecuali ada alasan yang sah untuk mendahulukan piutang yang satu dari piutang yang lain”.

2. Hak jaminan berdasarkan perjanjian

Hak jaminan yang berdasarkan perjanjian, misalnya: hipotik, gadai, fidusia, hak tanggungan dan penanggungan.

4.3.2 Dari Obyeknya

Hukum jaminan berdasarkan obyeknya dapat dibedakan sebagai berikut:

1. Hukum jaminan dengan obyek benda, dapat dibedakan lagi atas benda tetap dan benda bergerak.
2. Hukum jaminan dengan obyek benda tetap adalah hipotik, hak tanggungan
3. Hukum jaminan dengan benda bergerak, yaitu fidusia dan gadai
4. Hukum jaminan dengan obyek perorangan yaitu jaminan pribadi (*personal guaranty*) dan jaminan perusahaan (*corporate guaranty*).¹³

4.4 Tingkatan Preferensi

Kreditur yang mempunyai piutang-piutang dengan hak privilege, gadai dan hipotek adalah kreditur yang mempunyai hak preferensi. Masing-masing menciptakan piutang yang pelunasannya harus didahulukan, sehingga timbul persoalan mana yang harus didahulukan pembayarannya oleh debitur?

Perlu diketahui bahwa obyek dari gadai adalah benda bergerak seperti diatur dalam Pasal 1150 KUH Perdata, sedangkan obyek hipotek adalah benda tetap menurut Pasal 1162 KUHPerdata (sekarang dengan adanya UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka yang digunakan adalah hak tanggungan). Dengan demikian antara gadai dan hak tanggungan (dulu hipotek) tidak menimbulkan persoalan karena obyeknya berlainan.

13 Mariam Darus Badruzaman, 1998, Kerangka Hukum Jaminan Indonesia, Jakarta:ELIPS

Berbeda dengan privilege yang dapat membebani baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Menurut ketentuan Pasal 1143 ayat 2 KUHPerdata “Gadai dan hipotek adalah lebih tinggi daripada privilege, kecuali oleh undang-undang ditentukan sebaliknya”. Dengan demikian dalam hal-hal tertentu kedudukan privilege dapat lebih tinggi dari gadai dan hipotek, namun hanya bersifat pengecualian. Hal ini didasarkan atas pertimbangan bahwa pada dasarnya kehendak dari para pihak adalah lebih diutamakan daripada ketentuan undang-undang.¹⁴

Piutang-piutang dengan hak privilege yg didahulukan pelunasannya daripada piutang-piutang dengan hak gadai dan hipotik, antara lain:

- 1) Biaya yang semata-mata dikeluarkan untuk mengsekusi suatu benda bergerak atau benda tidak bergerak [pasal 1139 sub 1 KUH . Perdata]
- 2) Piutang-piutang dari orang yang menyewakan benda-benda tak bergerak [pasal 1139 sub 2 Jis 1140 dan 1142 KUH . Perdata].
- 3) Beaya perkara yang semata-mata disebabkan karena pevelangan dan penyelesaian suatu warisan atau boedel lain [pasal 1149 sub 1 KUH Perdata].
- 4) Beaya untuk menyelamatkan suatu benda bergerak, yang harus dikeluarkan setelah benda itu digadaikan [pasal 1150 KUH . Perdata].

4.5 Privilege

Menurut Pasal 1134 KUHPerdata: *Privilege* adalah suatu hak yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur yang satu di atas kreditur yang lainnya semata-mata berdasarkan sifat dari piutangnya. Privilege oleh Subekti dan Tjitrosuidio dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diterjemahkan dengan “Hak Istimewa”. Privilege diatur dalam BAb XIX buku II KUHPerdata, menurut pendapat para ahli kurang tepat karena privilege bukan merupakan hak kebendaan, hanya merupakan hak untuk lebih didahulukan dalam pelunasan atau pembayaran piutangnya.

Pertimbangan privilege diatur dalam buku II KUH Perdata karena *Privilege* dalam satu dua hal mempunyai sifat kebendaan juga, yaitu *droit de suite* dan diatur bersama-sama dengan gadai dan hipotik. Jadi *privilege* merupakan hak yang memberi jaminan tapi bukan merupakan hak kebendaan.

14 Sri Soedewi Masjoen Sofwan, 1980, Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, Yogyakarta:Liberty, hal.77

Mengingat sifat-sifatnya, *privilege* sebenarnya dapat diatur di luar KUHPerdata yaitu dalam KUH Acara Perdata, sebab pentingnya hak untuk lebih didahulukan hanya ada di dalam hal eksekusi (pelelangan) harta kekayaan debitur.

Ada dua macam *privilege*

1. Pasal 1149 KUH Perdata: *Privilege* umum yaitu *privilege* terhadap semua harta benda dari debitur. Ada 7 macam dan yang lebih dahulu disebut didahulukan pelunasannya.
2. Pasal 1139 KUHPerdata: *Privilege* khusus yaitu hak didahulukan terhadap benda-benda tertentu dari debitur, ada 9 macam. *Privilege* khusus tidak menentukan urutannya.

Apabila terjadi benturan antara *privilege* khusus dengan yang umum maka yang didahulukan adalah *privilege* khusus terlebih dahulu (Pasal 1138 KUH Perdata).

Privilege adalah hak jaminan bagi pelunasan suatu piutang maka dari itu *privilege* menjadi tidak perlu lagi apabila piutang yang dijamin dengan *privilege* telah terbayar lunas. Hal ini menunjukkan bahwa hak *privilege* merupakan hak yang bersifat *accessoir* yang menjadi hapus dengan hapusnya hutang.

Privilege diberikan oleh undang-undang atas dasar keadilan, semata-mata berhubung dengan sifat piutangnya, *privilege* bukanlah bagian dari hak-hak dalam perjanjian antara pihak-pihak yang ditentukan atas dasar persetujuan. *Privilege* adalah akibat hukum yang demi kepentingan umum diletakkan oleh undang-undang pada perbuatan hukum tertentu dari pihak-pihak yang berlaku terhadap pihak ketiga.¹⁵

4.6 Hak Retentie

Ada bentuk lagi yang bukan merupakan hak kebendaan tetapi pembicaraannya di bab mengenai Buku II karena menunjukkan adanya persamaan dengan gadai, yaitu hak retensi. Hak *retentie* adalah hak untuk menahan suatu benda sampai suatu piutang yang bertalian dengan benda itu dilunasi.

¹⁵ HFA.Vollmar, 1978, Hukum Benda, Bandung: Tarsito, hal.164

Meski bukan hak kebendaan namun dalam beberapa hal sifat hak retensi seperti hak kebendaan yang memberikan jaminan, yaitu:

1. Tidak dapat dibagi-bagi, artinya: apabila baru sebagian dari hutang yang dibayar tidak berarti harus mengembalikan sebagian barang yang ditahan.
2. Hak retensi tidak membawa serta hak boleh memakai terhadap barang yang ditahan itu. Jadi hanya boleh menahan dan tidak boleh memakai.

4.7 Latihan Soal

1. Apakah yang dimaksud dengan hak kebendaan yang memberikan jaminan?
2. Apakah yang dimaksud dengan jaminan umum dan khusus?
3. Apakah yang dimaksud dengan kreditur preference, kreditur konkurent?
4. Apakah yang dimaksud dengan hak retensi?

BAB V

HAK GADAI (*PAND*)

5.1 Tujuan

Mahasiswa mampu memahami dan menjelaskan tentang pengertian gadai sebagai hak kebendaan yang memberikan jaminan, asas/sifat gadai, hak dan kewajiban para pihak, dan hapusnya hak gadai.

5.2 Pengertian Gadai

Masalah gadai diatur dalam Buku II Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1161 KUH Perdata. Menurut Pasal 1150 KUH Perdata, **Gadai** adalah: hak yang diperoleh kreditur atas suatu benda bergerak, yang diberikan kepadanya oleh debitur atau orang lain atas namanya untuk menjamin suatu hutang, dan yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mendapat pelunasan dari barang tersebut lebih dahulu dari kreditur-kreditur lainnya, terkecuali biaya-biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara benda itu, biaya-biaya mana harus didahulukan.

Dari definisi gadai tersebut dapat diketahui adanya beberapa unsur yang pokok, yaitu:

1. Gadai adalah hak kebendaan.

Hak kebendaan dari gadai ini bukanlah hak untuk menikmati suatu benda seperti hak eigendom, hak bezit, hak pakai dan sebagainya. Meskipun benda gadai diserahkan kepada kreditur tetapi tidak untuk dinikmati melainkan untuk menjamin piutangnya dengan mengambil penggantian dari benda tersebut guna pembayaran piutangnya, dan dimaksudkan untuk menjaga jangan sampai si berhutang itu lalai membayar kembali hutangnya

2. Hak Gadai bersifat *accessoir*.

Hak Gadai hanya merupakan tambahan saja dari perjanjian pokoknya yang berupa perjanjian pinjam uang. Hak gadai merupakan hak

tambahan atau *accessoir* yang ada dan tidaknya bergantung dari ada dan tidaknya piutang yang merupakan perjanjian pokoknya, sehingga hak gadai akan hapus jika perjanjian pokoknya hapus.

3. Hak gadai tidak dapat dibagi-bagi

Artinya sebagian hak gadai tidak menjadi hapus dengan dibayarnya sebagian dari hutang. Gadai tetap meletak atas seluruh bendanya.

4. Hak gadai adalah hak yang didahulukan (*Droit de preference*)

Hak gadai adalah hak yang didahulukan ini dapat diketahui dalam Pasal 1133 dan Pasal 1150 KUH Perdata. Oleh karena itu maka kreditur pemegang gadai mempunyai hak mendahulukan.

5. Benda yang menjadi obyek gadai adalah benda bergerak, baik bertubuh maupun tidak bertubuh.

6. Hak gadai adalah hak jaminan yang kuat dan mudah pelaksanaannya.

Menurut Pasal 1134 ayat 2 KUH Perdata “Hak gadai dan hipotik lebih diutamakan daripada *privilege*, kecuali jika undang-undang menentukan sebaliknya”. Dari ketentuan tersebut jelas bahwa hak gadai mempunyai kedudukan yang kuat.

Selain itu, kreditur pemegang gadai adalah termasuk kreditur separatis, selaku separatis pemegang gadai tidak terpengaruh oleh adanya kepailitan si debitur. Kemudian, apabila debitur wanprestasi maka pemegang gadai dapat dengan mudah menjual benda gadai tanpa memerlukan perantaraan hakim, asalkan penjualan benda gadai dilakukan di muka umum dengan lelang dan menurut kebiasaan setempat dan harus memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu.

5.3 Obyek Gadai

Obyek dari gadai adalah segala benda bergerak, baik yang bertubuh maupun yang tidak bertubuh. Hal ini dilihat pada Pasal 1150, 1152 dan 1153 KUH Perdata.

5.4 Subyek Gadai

Subyek dalam gadai meliputi pemberi gadai yaitu pihak yang menggadaikan dan penerima gadai, yaitu pihak yang menerima gadai.

5.5 Hak dan Kewajiban Pemegang Gadai

5.5.1 Hak pemegang gadai

1. Hak untuk menjual benda gadai atas kekuasaan sendiri atau hak untuk mengeksekusi benda gadai (parate eksekusi).

Menurut Pasal 1155 KUH Perdata disebutkan bahwa “Apabila oleh para pihak tidak telah diperjanjikan lain, jika si berhutang atau pemberi gadai wanprestasi maka si kreditur berhak menjual barang gadai, dengan maksud untuk mengambil pelunasan piutang pokok, bunga dan beaya dari pendapatan penjualan tersebut.

Untuk melakukan penjualan ini pemegang gadai harus terlebih dahulu memberikan peringatan (*sommatie*) kepada pemberi gadai supaya hutangnya dibayar. Penjualan ini harus dilakukan di depan umum, menurut kebiasaan setempat serta atas syarat yang biasa berlaku.

2. Hak untuk menahan benda gadai (hak retensi).

Pasal 1159 ayat 1 KUH Perdata menyebutkan bahwa selama pemegang gadai tidak meyalahgunakan benda gadai, maka si berhutang tidak berkuasa untuk menuntut pengembaliannya, sebelum ia membayar sepenuhnya uang pokok maupun bunga dan biaya hutangnya, yang untuk menjaminkannya barang gadai yang telah diberikan, beserta segala beaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan barang gadai”.

Ketentuan tersebut memberikan wewenang kepada pemegang gadai untuk menahan benda gadai selama debitur belum melunasi hutangnya.

Selanjutnya, Pasal 1159 ayat 2 KUH Perdata, si pemegang gadai mempunyai hak retensi atas benda gadai, jika setelah adanya perjanjian hutang yang kedua antara para pihak dan hutang yang kedua ini sudah dapat ditagih sebelum pembayaran hutang yang pertama, maka dalam keadaan demikian si kreditur berhak menahan benda gadai sampai kedua macam hutang itu dibayar lunas.

3. Hak Kompensasi

Hak ini erat hubungannya dengan hutang kedua seperti yang dimaksud Pasal 1159 ayat 2 KUH Perdata. Apabila guna melunasi piutang pertama kreditur telah mengeksekusi benda gadai, maka dari hasil pendapatan lelang, kreditur dapat mengambil lebih dahulu sejumlah uang yang sama banyaknya dengan piutang pertama itu yang dijamin dengan

hak gadai, kalau ada sisa, sisanya diserahkan kepada debitur. Apabila sisa tersebut tidak diserahkan kepada debitur [pemberi gadai], maka berarti kreditur mempunyai hutang kepada debitur.

Pasal 1425 KUH. Perdata menyebutkan bahwa "Jika dua orang saling berhutang satu pada yang lain, maka terjadilah antara mereka suatu perjumpaan, dengan mana hutang-hutang antara kedua orang tersebut dihapuskan. Dalam hal ini pemegang gadai dapat mengompensasikan piutangnya yang kedua dengan hutangnya kepada debitur.

4. Hak untuk mendapatkan ganti rugi atas biaya yang telah dikeluarkan guna penyelamatan benda gadai.

Oleh karena pemegang gadai bukan pemilik dari benda gadai, maka sudah sewajarnya apabila ia telah mengeluarkan biaya untuk menyelamatkan barang gadai meminta ganti rugi pada pemiliknya [debitur]. Pasal 1157 ayat 2 KUH. Perdata menentukan bahwa yang harus diganti oleh debitur adalah biaya-biaya yang berguna dan perlu yang telah dikeluarkan guna keselamatan barang gadai. Selama biaya-biaya itu belum dibayar, si kreditur tidak diwajibkan untuk mengembalikan barang gadai pada debitur. Disini kreditur mempunyai hak retensi juga.

5. Hak untuk menjual dalam kepailitan debitur

Dalam kepailitan debitur, kreditur pemegang gadai dapat melaksanakan hak-haknya, seolah-olah tidak terjadi kepailitan [pasal 56 ayat 1 Peraturan kepailitan]. Dengan demikian hak kreditur untuk melaksanakan parate eksekusi, tak menjadi berkurang dengan adanya kepailitan debitur. Hak untuk menjual barang gadai harus dilaksanakan dalam jangka waktu 2 bulan setelah debitur dinyatakan pailit, kecuali jika tenggang waktu diperpanjang lagi oleh hakim.

6. Hak Preferensi

Kreditur pemegang gadai mempunyai hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutangnya daripada kreditur-kreditur yang lain.

7. Atas ijin hakim tetap menguasai benda gadai

Pemegang gadai dapat menuntut agar benda gadai akan tetap pada pemegang gadai untuk suatu jumlah yang akan ditetapkan dalam vonis hingga sebesar hutang beserta bunga dan biaya (Pasal 1156 ayat 1 KUH Perdata)

8. Hak untuk menerima bunga piutang gadai.

Pasal 1158 KUH Perdata menentukan bahwa “Pemegang gadai dari suatu piutang yang menghasilkan bunga, berhak menerima bunga itu, dengan kewajiban memperhitungkan dengan bunga piutang yang harus dibayar kepadanya. Apabila piutang kreditu tanpa bunga, maka bunga piutang gadai itu harus dikurangkan pada piutang kreditur itu.

9. Hak untuk menagih piutang gadai

Hak ini dilakukan dengan cara pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dari pemberi gadai kepada pemegang gadai untuk menagih dan menerima pembayaran dari debitur yang hutang-hutangnya digadaikan.

5.5.2 Kewajiban Pemegang Gadai

1. Kewajiban memberitahukan kepada pemberi gadai jika barang gadai dijual.

Pemberitahuan kepada pemberi gadai, perhitungan pendapatan dari hasil penjualan adalah perwujudan dari asas itikad baik, yaitu mencegah pemegang gadai menjual barang gadai secara diam-diam.

2. Kewajiban memelihara benda gadai

Kewajiban ini diatur dalam Pasal 1157 ayat 1 dan 1159 ayat 1 KUH Perdata. Pasal 1157 ayat 1 KUH Perdata menentukan bahwa “Pemegang gadai bertanggungjawab atas hilangnya atau merosotnya barang gadai, ssekedar itu telah terjadi karena kelalaiannya”. Pemegang gadai juga tidak boleh menyalahgunakan benda gadai (Pasal 1159 ayat 1 KUH Perdata).

3. Kewajiban untuk memberikan perhitungan dari hasil penjualan barang gadai dan besarnya piutang kepada pemberi gadai.

Apabila hasil penjualan melebihi piutang pokok, bunga dan beaya-biaya maka kreditur harus menyerahkan sisanya kepada pemberi gadai.

4. Kewajiban untuk mengembalikan barang gadai

Kewajiban ini dapat dilihat dari Pasal 1159 ayat 1 KUH Perdata, apabila kreditur telah menyalahgunakan barang gadai dan debitur telah melunasi sepenuhnya, baik uang pokok, bunga dan biaya hutangnya serta biaya untuk menyelamatkan barang gadai.

5. **Kewajiban untuk memperhitungkan hasil penagihan bunga piutang gadai dengan besarnya bunga piutang kepada debitur.**
6. **Kewajiban untuk mengembalikan sisa hasil penagihan piutang gadai kepada pemberi gadai.**

Dalam uraian sebelumnya telah dikemukakan bahwa dalam penagihan piutang gadai, pemegang gadai bertindak selaku kuasa dari pemberi gadai. Oleh sebab itu pemegang gadai akan menagih seluruh besarnya piutang gadai. Apabila hasil penagihan melebihi besarnya piutang pokok, bunga dan biaya maka kreditur pemegang gadai harus menyerahkan sisanya kepada pemberi gadai.

5.6 Hak dan Kewajiban Pemberi Gadai

1. Hak-hak Pemberi Gadai

- a. Hak untuk menerima sisa hasil pendapatan penjualan benda gadai setelah dikurangi dengan piutang pokok, bunga dan biaya dari pemegang gadai.
- b. Hak untuk menerima penggantian benda gadai apabila benda gadai hilang dari kekuasaan sipemegang gadai.

2. Kewajiban Pemberi Gadai

- a. Kewajiban mengasuransikan benda gadai untuk menjaga keselamatan benda gadai dari bencana alam (*force majeure*).
- b. Apabila yang digadaikan adalah piutang maka selama piutang itu digadaikan maka pemberi gadai tidak boleh melakukan penagihan atau menerima pembayaran dari debiturnya.

5.7 Cara Mengadakan Hak Gadai

Untuk terjadinya gadai harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan dan menurut jenis benda yang digadaikan. Adapun cara-cara terjadinya gadai adalah sebagai berikut:

1. Cara terjadinya gadai pada benda bergerak bertubuh:

- a. Perjanjian gadai

Dalam hal ini antara Debitur dan Kreditur mengadakan perjanjian pinjam uang (kredit) dengan janji sanggup memberikan benda

bergerak sebagai jaminan atau perjanjian untuk memberikan hak gadai (perjanjian gadai). Perjanjian ini bersifat konsensual dan obligatoir.

Menurut Pasal 1151 KUH PERdata, “perjanjian gadai dapat dibuktikan dengan segala alat yang diperbolehkan bagi pembuktian perjanjian pokok”. Berdasarkan ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa bentuk dari perjanjian gadai tidak terikat dengan formalitas tertentu sehingga dapat dibuat secara tertulis maupun lisan.

b. Penyerahan benda gadai

Menurut Pasal 1152 ayat 2 KUH Perdata “Tidak ada hak gadai atas benda yang dibiarkan tetap dalam kekuasaannya si debitur ataupun yang kembali dalam kekuasaannya si debitur atas kemauan si kreditur”. Dengan demikian hak gadai terjadi dengan dibawanya barang gadai keluar dari kekuasaannya si debitur pemberi gadai.

Syarat bahwa barang gadai harus dibawa keluar dari kekuasaannya si pemberi gadai ini dinamakan *inbezitstelling* yang merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi dalam gadai. Oleh karena barang gadai harus keluar dari kekuasaan pemberi gadai maka penyerahan benda gadai dapat dilakukan dengan penyerahan nyata.. Penyerahan secara *constitutum possessorium* tidak menimbulkan hak gadai karena tidak memenuhi syarat *inbezitstelling*.

2. Cara terjadinya gadai pada piutang atas bawa (*aan toonder*)

a. Perjanjian gadai

Antara debitur dan kreditur membuat perjanjian untuk memberikan hak gadai. Perjanjian ini bersifat konsensual, obligatoir dan bentuknya bebas.

b. Penyerahan surat buktinya

Pasal 1152 ayat 1 KUH Perdata menyebutkan bahwa “gadai atas surat bawa terjadi dengan menyerahkan surat itu ke dalam tangan pemegang gadai atau pihak ketiga yang disetujui oleh kedua belah pihak”. Perlu diketahui bahwa piutang atas bawa selalu ada surat buktinya, surat bukti ini mewakili piutang.

Surat piutang atas bawa adalah surat yang dibuat oleh debitur, yang menerangkan bahwa ia berhutang sejumlah uang tertentu kepada pemegang surat yang telah diserahkannya kepada pemegang. Apemegang berhak menagih pembayaran dari debitur, dengan mengembalikan surat atas bawa itu kepada debitur. Contoh surat piutang atas bawa adalah sertifikat deposito.

3. Cara terjadinya gadai pada piutang atas tunjuk (*aan order*)

a. Perjanjian gadai

Antara debitur dan kreditur membuat perjanjian gadai, yang bersifat konsensual, obligatoir dan bentuknya bebas.

b. Adanya endossemen yang diikuti dengan penyerahan suratnya.

Pasal 1152 KUHPerdara menyebutkan bahwa “Untuk mengadakan hak gadai piutang atas tunjuk diperlukan adanya endosemen pada surat hutangnya dan diserahkannya surat hutang kepada pemegang gadai. Piutang atas tunjuk ini juga selalu ada surat buktinya, di mana surat bukti ini mewakili piutang.

Endossemen adalah pernyataan penyerahan piutang yang ditandatangani kreditur (endosan) yang bertindak sebagai pemberi gadai dan harus memuat nama pemegang gadai. Bentuk gadai piutang atas tunjuk misalnya wesel.

4. Cara terjadinya gadai pada piutang atas nama (*op naam*)

a. Antara debitur dan kreditur membuat perjanjian gadai, yang bersifat konsensual, obligatoir dan bentuknya bebas.

b. Adanya pemberitahuan kepada debitur dari piutang yang digadaikan.

Pasal 1153 KUH PERdara menyebutkan bahwa “Hak Gadai piutang atas nama diadakan dengan memberitahukan akan penggadaianya kepada debitur”. Dalam pemberitahuan ini debitur dapat meminta bukti tertulis perihal penggadaianya dan persetujuan dari pemberi gadai. Setelah itu debitur hanya dapat membayar hutangnya kepada pemegang gadai.

5.8 Hapusnya hak gadai

Hak Gadai hapus karena:

a. Hapusnya perikatan pokok

Hak gadai adalah hak *accessoir* maka dengan hapusnya perikatan pokok membawa serta hapusnya hak gadai.

b. Benda gadai keluar dari kekuasaannya pemegang gadai

Pasal 1152 ayat 3 KUHPerdara menentukan bahwa hak gadai hapus apabila barang gadai keluar dari kekuasaan si pemegang gadai". Namun demikian hak gadai tidak menjadi hapus apabila pemegang gadai kehilangan kekuasaan atas barang gadai tidak dengan sukarela (hilang atau dicuri). Jika ia memperoleh kembali barang gadai tersebut hak gadai dianggap tidak pernah hilang.

c. Musnahnya benda gadai

Tidak adanya obyek gadai menyebabkan tidak adanya hak kebendaan yang semula membebani benda gadai, yaitu hak gadai.

d. Penyalahgunaan benda gadai

Pasal 1159 ayat 1 menyebutkan bahwa "Apabila kreditur menyalahgunakan benda gadai, pemberi gadai berhak menuntut pengembalian benda gadai". Dengan dituntutnya kembali benda gadai oleh pemberi gadai maka hak gadai yang dipunyai pemegang gadai menjadi hapus. Hak gadai hapus demi hukum apabila pemegang gadai menyalahgunakan benda gadai.

1. Pelaksanaan eksekusi

Dengan dilaksanakan eksekusi terhadap benda gadai maka benda gadai telah berpindah ke tangan orang lain. Oleh sebab itu hak gadai menjadi hapus.

2. Kreditur melepaskan hak gadai secara sukarela

Pasal 1152 ayat 2 KUH Perdata menyebutkan bahwa "Tak ada hak gadai apabila barang gadai kembali dalam kekuasaannya si pemberi gadai". Dengan demikian berarti si kreditur telah melepaskan hak gadai.

3. Percampuran

Terjadi apabila piutang yang dijamin dengan hak gadai dan benda gadai berada pada satu orang, maka hak gadai menjadi hapus. Orang tidak mungkin mempunyai hak gadai atas bendanya sendiri.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, hak atas gaji dapat juga dipergunakan sebagai jaminan kredit dengan hak gadai. Konstruksi gadai hak atas gaji adalah sebagai berikut: Pemilik gaji (Debitur) bersama bank (Kreditur) memberitahu kepada bendaharawan pemerintah atau institusi tempat penerima kredit bekerja tentang perjanjian kredit yang dijamin dengan hak atas gaji itu. Setelah pemerintah atau institusi setuju melalui bendaharawan maka penerima kredit memberikan surat kuasa kepada bendaharawan yang atas nama dan untuk penerima kredit menerima gaji dan membayarkannya sebagai pelunasan atau cicilan kredit kepada bank menurut termin yang telah ditentukan.

Gaji digunakan sebagai pelunasan setelah dapat dicairkan. Surat kuasa bukan merupakan jaminan melainkan dasar hukum bagi bendaharawan untuk menerima gaji dan membayarkannya untuk kepentingan penerima kredit.¹⁶

5.9 Latihan Soal

1. Apakah yang dimaksud dengan hak kebendaan yang memberikan jaminan yang disebut dengan gadai?
2. Dalam hak gadai dikenal syarat *inbezitstelling*. Apa arti dari *inbezitstelling* dan akibat hukumnya jika dilanggar?
3. Sebutkan asas/sifat hak gadai.
4. Apa saja hak dan kewajiban para pihak dalam hak gadai? Sebutkan dan jelaskan.
5. Bagaimana cara hapusnya hak gadai? Sebutkan dan jelaskan.

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, 1991, BAB-bab tentang Creditverband, Gadai dan Fidusia, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal.68.

BAB VI

FIDUSIA

6.1 Tujuan

Mahasiswa mampu memahami dan menjelaskan tentang fidusia sebagai hak kebendaan yang memberikan jaminan, pengertian fidusia, obyek fidusia, asas/sifat fidusia, hak dan kewajiban para pihak, dan hapusnya hak fidusia.

6.2 Sejarah Singkat Fidusia

Lembaga jaminan untuk benda bergerak selain gadai dikenal dalam bentuk fidusia. Lembaga jaminan fidusia ini disebut dengan bermacam-macam nama, antara lain penyerahan hak milik secara fidusia sebagai jaminan (*fiduciaire eigendomsoverdracht tot zekerheid*).

Menurut Subekti, perkataan fidusia ini berarti secara “kepercayaan” ditujukan kepada kepercayaan yang diberikan secara bertimbal balik oleh satu pihak kepada pihak yang lain, bahwa apa yang keluar ditampakkan sebagai pemindahan milik, sebenarnya ke dalam hanya merupakan suatu jaminan saja untuk suatu utang.¹⁷

Pada zaman Romawi dikenal dua bentuk fidusia, yaitu *fiducia cum creditore* dan *fiducia cum amico*, keduanya timbul dari perjanjian yang disebut *pactum fiducia* yang kemudian diikuti dengan penyerahan hak atau *in iure cessio*.

Pada *fiducia cum creditore* seorang debitur menyerahkan suatu barang dalam pemilikan kreditur, kreditur sebagai pemilik mempunyai kewajiban untuk mengembalikan pemilikan atas barang itu kepada debitur apabila debitur sudah memenuhi kewajibannya kepada kreditur. Pada *fiducia cum amico*, seseorang menyerahkan kewenangannya kepada pihak lain atau menyerahkan suatu barang kepada pihak lain untuk diurus.

17 Subekti, 1982, Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, BAndung: alumbi, hal.76

Dengan *fiducia cum creditore* ini kreditur diberi kewenangan lebih besar, yaitu sebagai pemilik dari barang yang diserahkan sebagai jaminan. Debitur percaya bahwa kreditur tidak akan menyalahgunakan wewenang yang diberikannya itu, akan tetapi ia hanya mempunyai kekuatan moral dan bukan kekuatan hukum sehingga bila kreditur tidak mau mengembalikan hak milik atas barang yang diserahkan sebagai jaminan maka debitur tidak dapat berbuat apa-apa. Hal ini merupakan kelemahan fiducia.

Oleh karena kelemahan itu, maka terdesaklah fiducia ketika gadai dan hipotik berkembang, hingga akhirnya hilang sama sekali dari hukum Romawi. Akibatnya ketika hukum Romawi diresepsi oleh Hukum Belanda, fiducia juga tidak ikut diresepsi.

Dalam perkembangannya, ada jurisprudensi di Indonesia mengenai penyerahan hak milik secara fiducia sebagai jaminan. Keputusan yang dapat dicatat yaitu:

1. Keputusan Pengadilan Tinggi Surabaya, tanggal 22 Maret 1951, yang menyatakan bahwa penyerahan hak milik secara kepercayaan hanya boleh mengenai barang bergerak karena penyerahan milik tersebut diperbolehkan sebagai kesempatan bagi pihak yang berkepentingan untuk mengadakan lain perjanjian gadai yang diatur dalam title XX Buku II KUH. Perdata, tetapi perjanjian lain itu bagaimanapun harus meliputi barang bergerak, tentang mana titel ke XX itu mengaturnya [Hogerechtshof, BPM Arrest, 18 Agustus 1932].
2. Keputusan Mahkamah Agung, tanggal 1 September 1971 No 372 K/Sip/ 1970, yang menyatakan bahwa penyerahan hak milik mutlak sebagai jaminan oleh pihak ketiga hanya berlaku untuk benda-benda bergerak saja.

Sekarang, lembaga jaminan fidusia ini telah diatur dalam hukum jaminan nasional melalui undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UUJF) peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.

6.3 Pengertian Fidusia dan Jaminan Fidusia

Istilah fidusia dan jaminan fidusia dibedakan menurut UUJF. Fiducia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikan dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda (Pasal 1 angka 1 UUJF).

Selanjutnya, yang dimaksud dengan adalah hak jaminan atas benda bergerak baik benda bergerak berwujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.

Pengertian jaminan fidusia di atas dengan jelas menggambarkan bahwa jaminan fidusia merupakan hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan pelunasan (pembayaran) utang debitur kepada kreditur. Utang debitur kepada kreditur dimaksud bisa terjadi karena perjanjian maupun karena undang-undang, yang berupa:

1. Utang yang telah ada
2. Utang yang akan timbul di kemudian hari yang telah diperjanjikan dalam jumlah tertentu, atau
3. Utang yang pada saat eksekusi dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban memenuhi suatu prestasi.¹⁸

6.4 Obyek Jaminan Fidusia

Berdasarkan pengertian jaminan fidusia maka yang menjadi obyek jaminan fidusia adalah benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud (berupa hak untuk mendapatkan pembayaran uang yaitu surat berharga, dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan, yaitu bangunan di atas tanah milik orang lain (UU Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman) dan Rumah Susun (UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun).

¹⁸ H. Riduan Syahrani, 2004, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni, hal.150.

Benda yang dibebani jaminan fidusia wajib didaftarkan di tempat kedudukan pemberi fidusia, meskipun benda tersebut berada di luar wilayah Negara Republik Indonesia. Hal ini dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas sekaligus sebagai jaminan kepastian terhadap kreditur lainnya mengenai benda yang telah dibebani jaminan fidusia (Pasal 11).

6.5 Subyek Hukum

1. Pemberi Fidusia

Adalah: orang perorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi obyek jaminan fidusia

2. Penerima/Pemilik Fidusia

Adalah: orang perseorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia.

6.6 Hak dan Kewajiban Pemilik Fidusia

1. Hak Pemilik Fidusia

a. Hak untuk memeriksa benda fidusia.

Berhubung kreditur tidak menguasai secara langsung benda fiducia dan untuk menjaga sejauh mungkin pemberi fidusia (debitur) tidak menyalahgunakan atau menelantarkan benda fiducia, maka logis apabila kreditur diberi hak yang sewaktu-waktu dapat melakukan pemeriksaan terhadap keadaan maupun jumlah benda fidusia.

b. Hak untuk memindahkan benda fidusia ke tempat lain.

Apabila si debitur lalai akan kewajiban merawat benda fidusia maka demi keselamatan benda fidusia, pemilik fidusia (kreditur) mempunyai hak untuk membawa keluar benda fiducia dari kekuasaan si debitur.

c. Hak mengeksekusi benda fidusia.

Pemberian hak fidusia pada dasarnya merupakan jaminan bagi kreditur dalam pelunasan piutangnya, maka apabila debitur wanprestasi kreditur berhak untuk menguasai dan selanjutnya menjual benda fidusia dengan maksud untuk mengambil piutang pokok, bunga dan biaya dari hasil pendapatan penjualan lelang.

d. Hak Kompensasi

Ada kewajiban pada kreditur untuk mempertanggungjawabkan benda yang hak miliknya telah diserahkan kepadanya, kreditur dapat mengkompensasikan dengan kewajiban debitur untuk mempertanggungjawabkan selaku debitur atas benda fidusia.

e. Hak menjual dalam kepailitan debitur

Fidusia merupakan hak kebendaan yang dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, termasuk curator kepailitan. Barang fidusia yang berada dalam kekuasaan debitur tidak termasuk dalam budel pailit.

f. Hak untuk menolak memberi ijin penjualan benda fidusia

Dengan memperhitungkan perimbangan antara besarnya jaminan dan jumlah piutang maka seorang kreditur dapat menolak untuk memberikan ijin penjualan barang fiducia.

g. Hak untuk menerima bunga.

Kreditur berhak menerima bunga dari piutang yang hak miliknya telah diserahkan secara kepercayaan kepadanya, dengan kewajiban untuk memperhitungkan besarnya bunga dengan bunga piutang debitur kepadanya.

h. Hak untuk menagih piutang fidusia

Atas piutang fidusia yang telah dapat ditagih sebelum jatuh tempo, kreditur berhak menagih piutang tersebut. Untuk keperluan penagihan itu kreditur diberi kuasa yang tak dapat dicabut oleh ddebitur. Hasil penerimaan dari pembayaran piutang fidusia harus diperhitungkan oleh kreditur dengan hutang debitur kepadanya.

2. Kewajiban Pemilik Fidusia

a. Wajib untuk memelihara benda fidusia

Pemilik fidusia mempunyai kewajiban untuk memelihara benda fidusia sebaik mungkin. Ia bertanggungjawab atas hilangnya, musnahnya atau merosotnya nilai benda fidusia, sekedar hal itu terjadi karena kelalaiannya.

- b. Wajib untuk memberikan perhitungan dari hasil penjualan benda fidusia dan besarnya piutang.
- c. Wajib untuk memperhitungkan penerimaan bunga dan pembayaran piutang fidusia dengan piutangnya
- d. Wajib untuk mengembalikan sisa penerimaan pembayaran baik bunga maupun piutang kepada debitur.

6.7 Hak dan kewajiban Pemberi Fidusia

1. Hak-hak Pemberi fidusia

- a. Hak untuk memakai benda fidusia
- b. Hak untuk memenuhkan kembali hak miliknya
- c. Dengan adanya penyerahan hak milik secara kepercayaan sebagai jaminan maka debitur hanya mempunyai hak milik kosong. Hak milik yang kosong itu akan penuh kembali apabila debitur telah melunasi hutangnya kepada debitur.
- d. Hak untuk menerima sisa dari hasil tagihan yang dilakukan oleh kreditur.

2. Kewajiban Pemberi fidusia

- a. Wajib untuk memelihara/merawat benda fiducia supaya nilainya tidak menjadi turun
- b. Wajib untuk tidak menyerahkan benda fiducia kepada pihak ketiga tanpa ijin kreditur.
- c. Wajib untuk membayar ganti rugi kepada kreditur bila ia telah melalaikan kewajibannya untuk merawat atau turunnya nilai benda fiducia.
- d. Wajib untuk memberi kuasa kepada kreditur untuk menagih piutang fidusia dan bunga kepada cessus.
- e. Wajib untuk menerima kembali piutang fidusia yang tidak dibayar cessus.
- f. Wajib untuk menanggung beaya-beaya yang berkaitan dengan cessi, misalnya beaya pemberitahuan kepada debitur cessus, beaya penagihan kecuali ditentukan sebaliknya dalam perjanjian.

6.8 Sifat-sifat Fiducia

1. Fiducia adalah hak kebendaan

Bersifat hak kebendaan karena tujuan utama penyerahan hak milik secara fiducia ini adalah untuk memenuhi fungsi gadai yang tak terpenuhi. Hak fiducia yang diperoleh kreditur merupakan hak kebendaan baru di samping gadai dan hak tanggungan yang karenanya dapat dipertahankan terhadap siapapun.

2. Fiducia adalah hak accessoir.

Lahir dan berakhirnya hak milik fiducia bergantung dari perikatan pokoknya.

3. Fiducia adalah hak preferensi

Untuk pelunasan piutangnya, kreditur fiducia mempunyai hak untuk lebih didahulukan dari kreditur-kreditur lainnya.

4. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan di tangan siapapun obyek itu berada

5. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan

6. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

7. Luas hak milik fidusia

Penyerahan hak milik fidusia sebagai jaminan ini berakibat terhadap sifat luas hak milik dari pemegang fidusia (kreditur)-apakah merupakan hak milik sempurna ataukah hak milik terbatas. Ada dua aliran mengenai luas hak milik ini, yaitu:

- a. Pendirian kuno mengemukakan bahwa hak milik fidusia adalah hak milik sempurna. Hak milik disini bersifat sempurna yang terbatas karena digantungkan pada syara tertentu. Untuk pemilik fidusia, hak miliknya digantungkan pada syarat putus. Hak miliknya yang sempurna baru lahir jika pemberi fidusia tidak memenuhi kewajibannya.
- b. Pendirian modern mengemukakan bahwa perjanjian penyerahan hak milik secara fidusia sebagai jaminan ini merupakan hak milik terbatas. Perjanjian fidusia ini hanya melahirkan hak jaminan bukan hak milik.

Perbedaan kedua pendirian ini akan berdampak dalam hal pemilik fidusia/kreditur jatuh pailit. Menurut pendirian kuno, jika pemilik fidusia pailit, seluruh harta kekayaan pemilik fidusia termasuk benda fidusia, jatuh ke dalam boedel pailit. Kurator kepailitan dapat menuntut benda fidusia untuk dijual sebagai pembayaran hutang pemberi fidusia. Hak milik pemberi fidusia terhadap benda fidusia hanya bersifat pribadi.

Menurut pendirian modern, jika pemilik fidusia pailit maka benda fidusia tidak masuk ke dalam boedel pailit. Kurator kepailitan tidak berhak menuntut benda fidusia, benda fidusia hanya dapat dilelang dalam batas-batas sebagai benda jaminan untuk melunasi hutang-hutang pemberi fidusia kepada pemilik fidusia.

6.9 Pembebanan, Pendaftaran dan Pengalihan Jaminan Fidusia

1. Pembebanan

Pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta notaries dalam bahasa Indonesia yang merupakan akte jaminan (Pasal 5). Akta jaminan fidusia sekurang-kurangnya memuat:

- a. Identitas pemberi dan penerima fidusia
- b. Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia
- c. Uraian mengenai benda yang menjadi pokok jaminan fidusia
- d. Nilai penjaminan, dan
- e. Nilai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Identitas pemberi dan penerima fidusia terdiri dari nama lengkap, agama, tempat tinggal atau tempat kedudukan, tempat dan tanggal lahir, jenis kelamin, status perkawinan, dan pekerjaan.

Kemudian data perjanjian pokok memuat mengenai perjanjian dan utang yang dijamin dengan fidusia, kemudian mengenai benda yang menjadi pokok jaminan fidusia cukup dilakukan dengan mengidentifikasi benda tersebut dan dijelaskan mengenai bukti kepemilikannya.

Akta jaminan juga harus mencantumkan hari, tanggal dan waktu (jam) pembuatan akta tersebut.

2. Pendaftaran

Setelah akta jaminan fidusia selesai dibuat, selanjutnya akta itu dibawa oleh penerima fidusia (kuasa atau wakilnya) ke kantor Pendaftaran Fidusia untuk dimihinkan pendaftaran, dengan melampirkan pernyataan pendaftaran jaminan fidusia yang memuat:

- a. Identitas pemberi dan penerima fidusia
- b. Tanggal, nomor akte jaminan fidusia, nama dan tempat kedudukan notaries yang membuat akta jaminan fidusia.
- c. Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia
- d. Uraian mengenai benda yang menjadi pokok jaminan fidusia
- e. Nilai penjaminan, dan
- f. Nilai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia

Pejabat pada Kantor Pendaftaran Fidusia kemudian memeriksa kelengkapan persyaratan yang telah ditetapkan. Apabila permohonan belum memenuhi persyaratan maka pejabat pada Kantor Pendaftaran Fidusia segera dan langsung mengembalikan permohonan tersebut kepada pemohon.

Apabila permohonan pendaftaran jaminan fidusia telah memenuhi persyaratan maka Pejabat pada Kantor Pendaftaran Fidusia membubuhkan nomor, tanggal dan jam penerimaan permohonan pendaftaran jaminan fidusia pada formulir pernyataan pendaftaran jaminan fidusia. Pejabat yang bersangkutan juga mencatat semua data yang berkaitan dengan pendaftaran jaminan fidusia dalam Buku Daftar Fidusia.

Selanjutnya, Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan dan menyerahkan kepada penerima fidusia sertifikat jaminan fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran. Sertifikat jaminan fidusia merupakan salinan dari buku daftar fidusia. Oleh karena itu, memuat data yang sama dengan pernyataan pendaftaran jaminan fidusia. Jaminan fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya jaminan fidusia dalam Buku Daftar Fidusia.

Dalam sertifikat jaminan fidusia dicantumkan kata-kata “Demi keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang

telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Apabila debitur cidera janji (wanprestasi) maka penerima fidusia mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri (parate eksekusi).

Apabila terjadi perubahan mengenai hal-hal yang tercantum dalam sertifikat jaminan fidusia, penerima fidusia wajib mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan tersebut kepada Kantor Pendaftaran Fidusia. Kemudian Kantor Pendaftaran Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan perubahan tersebut melakukan pencatatan perubahan dalam Buku Daftar Fidusia dan menerbitkan pernyataan perubahan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari sertifikat jaminan fidusia.

Jika sertifikat jaminan fidusia rusak atau hilang, penerima fidusia dapat mengajukan permohonan sertifikat pengganti secara tertulis kepada Kantor Pendaftaran Fidusia dengan dilampiri kelengkapan data-data yang diperlukan. Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan sertifikat pengganti yang diberi nomor dan tanggal yang sama dengan nomor dan tanggal sertifikat jaminan fidusia yang rusak atau hilang tersebut.

Penyerahan sertifikat pengganti dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan sertifikat pengganti [PPNo. 86 Tahun 2000 Pasal 10].

Perubahan mengenai hal-hal yang tercantum dalam sertifikat jaminan fidusia tersebut harus diberitahukan kepada para pihak. Perubahan itu tidak perlu dilakukan dengan akta notaries dalam rangka efisiensi untuk memenuhi kebutuhan dunia usaha.

Pemberi fidusia [debitur atau pihak ketiga] dilarang melakukan fidusia ulang atas benda yang menjadi obyek jaminan fidusia yang sudah terdaftar karena hak kepemilikan atas benda tersebut telah beralih kepada penerima fidusia [Pasal 17 UUJF]. Karena itu, tidak ada tingkatan jaminan fidusia.

2. Pengalihan

Pengalihan hak atas piutang yang dijamin dengan fidusia mengakibatkan beralihnya demi hukum segala hak dan kewajiban kreditur lama [penerima fidusia] kepada kreditur baru [penerima fidusia]. Beralihnya jaminan fidusia tersebut didaftarkan kreditur baru ke Kantor Pendaftaran Fidusia.

Menurut Pasal 20 UUF, Jaminan fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dalam tangan siapapun benda tersebut berada, kecuali pengalihan atas benda persediaan yang menjadi obyek jaminan fidusia. Ketentuan ini mengakui prinsip *droit de suite*.

Selanjutnya, pemberi fidusia dilarang mengalihkan, menggadaikan atau menyewakan kepada pihak lain benda yang menjadi obyek jaminan fidusia yang bukan merupakan benda persediaan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dulu dari penerima fidusia (Pasal 23 ayat (2)UUF).

Apabila atas benda yang sama menjadi obyek jaminan fidusia lebih dari satu perjanjian jaminan fidusia, hak didahulukan (preferen) sebagaimana disebutkan di atas diberikan kepada pihak yang lebih dulu mendaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia (Pasal 28 UUF).

6.10 Eksekusi Jaminan Fidusia

Menurut Pasal 29 UUF, apabila debitur atau pemberi fidusia cidera janji maka eksekusi terhadap benda yang menjadi jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara:

1. Pelaksanaan title eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) oleh penerima fidusia;
2. Penjualan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
3. Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.

Pelaksanaan penjualan tersebut dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau penerima fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan. Pemberi fidusia wajib menyerahkan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dalam rangka pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia. Apabila pemberi fidusia tidak menyerahkan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia pada waktu eksekusi dilaksanakan, maka penerima fidusia berhak mengambil benda yang menjadi obyek jaminan fidusia tersebut, bahkan jika perlu dapat meminta bantuan pihak yang berwajib (Pasal 30).

Janji yang memberi kewenangan kepada penerima fidusia untuk memiliki benda yang menjadi obyek jaminan fidusia apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum (Pasal 33).

Apabila hasil eksekusi melebihi nilai penjaminan, maka penerima fidusia wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada penerima fidusia. Akan tetapi apabila hasil eksekusi tidak mencukupi untuk pelunasan utang, debitur tetap bertanggung jawab atas sisa utang yang belum terbayar (Pasal 34).

6.11 Hapusnya Jaminan Fidusia

Pasal 25 UUF menyatakan bahwa jaminan fidusia hapus karena hal-hal sebagai berikut:

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia
2. Pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia, atau
3. Musnahnya benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Penerima fidusia memberitahukan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia mengenai hapusnya jaminan dengan melampirkan pernyataan mengenai hapusnya jaminan fidusia, pelepasan hak, atau musnahnya benda yang menjadi obyek jaminan fidusia tersebut.

Setelah itu, Pejabat pada Kantor Pendaftaran Fidusia mencoret pencatatan jaminan fidusia dalam buku jaminan fidusia dan kemudian menerbitkan surat keterangan yang menyatakan sertifikat jaminan fidusia yang bersangkutan tidak berlaku lagi.

6.12 Latihan Soal

1. Jelaskan apa yang dimaksud dengan fiducia sebagai hak kebendaan yang memberikan jaminan?
2. Apakah obyek hukum yang dapat dibebani dengan jaminan fiducia?
3. Apa saja hak dan kewajiban dari para pihak dalam jaminan dengan fiducia?
4. Apa saja asas/sifat dari fiducia? Sebutkan dan jelaskan

5. Bagaimana cara pembebanan, pendaftaran dan pengalihan jaminan fiducia? Jelaskan.
6. Bagaimana cara hapusnya jaminan fiducia. Sebutkan dan jelaskan.

BAB VII

HIPOTIK

7.1 Tujuan

Mahasiswa mampu memahami dan menjelaskan tentang hak kebendaan yang memberikan jaminan berupa hipotik, pengertian hipotik, asas/sifat hipotik, hak dan kewajiban para pihak, obyek hipotik, pendaftaran dan pembebanan, tingkatan hipotik, janji-janji dalam hipotik, dan hapusnya hipotik.

7.2 Hipotik dan Peraturan Hukumnya

Hipotik diatur dalam Buku II title XXI Pasal 1162 s.d.1232 KUHPerdata, namun tidak semua pasal-pasal itu berlaku karena ketentuan tentang cara pemberian, pendaftaran dan pencoretan hipotik yang termuat dalam KUH Perdata itu oleh *Bepalingen Omtrent de Invoering van de overgang tot de nieuwe wetgeving* (Stb.1848 no.10) dinyatakan tidak berlaku. Sebagai penggantinya ditunjuk ordonansi balik nama *Overschrijvings ordonantie* (Stb.1834 no.27) serta perubahannya (Stb.1947 no.12 jo Stb.1947 no.53).

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, ketentuan hipotik mengenai tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu tidak berlaku lagi. Demikian pula ketentuan mengenai *creditverband* dalam Stb.1908 no.542 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Stb.1937 no.190 yang sering disebut dengan *Inlandsch Hypotheek* (Hipotik pribumi) juga tidak berlaku lagi.

Meskipun demikian, ketentuan hipotik dalam Buku II KUH Perdata masih berlaku terhadap kapal yang berukuran 20 m³ ke atas yang terdaftar dalam register kapal. Ketentuan mengenai hipotik atas kapal laut, selain termuat dalam buku II tital XXI Pasal 1162 s.d 1232 KUH Perdata, juga dalam WvK Pasal 314, 315 dan seterusnya yang menunjuk pasal-pasal KUH Perdata sebelumnya, *Regeling van de TEboekstelling van Scheppen* (Peraturan

Pendaftaran Kapal (Stb.1933 no.48) yang mulai berlaku 1 April 1938, *Zeebrieven en Scheepspassen Besluit* (penetapan tentang surat laut dan pas kapal Stb.1934 no.79), *Zeebrieven en Scheepspasen Verordening* (Stb.1935 no.564) dan *Herziene Indlandsch Reglemen* (terutama yang mengatur eksekusi Stb.1848 No.16) dan Peraturan tentang Bea meterai.

7.3 Pengertian Hipotik

Hipotik menurut Pasal 1162 KUH Perdata adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.

Berdasarkan pengertian tersebut maka jelaslah bahwa hipotik adalah hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan kepada kreditur bahwa piutangnya akan dilunasi oleh debitur tepat pada waktu yang dijanjikan. Apabila tidak, benda yang dibebani hipotik dapat dijual lelang dan hasilnya akan digunakan untuk membayar piutang kreditur pemegang hipotik lebih dahulu (diprioritaskan) daripada piutang kreditur-kreditur lainnya.

Hipotik tidak mengandung hak untuk menguasai atau memiliki benda yang dibebani hipotik. Sifat kebendaan pada hipotik tetap ada karena hipotik tetap melekat pada bendanya meskipun benda tersebut berpindah tangan kepada orang lain. Hipotik merupakan hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan pelunasan utang debitur kepada kreditur, oleh karena itu perjanjian pembebanannya merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian pokok berupa perjanjian utang piutang (perjanjian kredit) antara kreditur dengan debitur.

7.4 Kapal Laut sebagai Obyek Hipotik

7.4.1 Pengertian Kapal

Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran menyebutkan bahwa kapal adalah kendaraan air dengan bentuk dan jenis apapun yang digerakkan dengan tenaga mekanik, tenaga angin, atau ditunda, termasuk kendaraan yang berdaya dukung dinamis, kendaraan di bawah permukaan air, serta alat apung dan bangunan terapung yang tidak berpindah-pindah.

Selanjutnya, dalam Pasal 309 ayat 1 KUH Dagang disebutkan bahwa kapal adalah semua perahu dengan nama apapun dan dari macam apapun juga. Selanjutnya, ayat 2 menentukan bahwa apabila tidak ditentukan lain atau tidak dijanjikan lain maka kapal itu dianggap meliputi segala alat perlengkapannya. Ayat 3 mengatakan pula bahwa yang dimaksud dengan alat perlengkapan kapal ialah segala benda yang bukan suatu bagian dari kapal itu sendiri, namun diperuntukkan untuk selamanya dipakai tetap dengan kapal itu. Hal ini berarti rantai, sekoci layar, jangkar termasuk dalam pengertian kapal.

Menurut Soekardono, barang-barang yang tujuannya adalah untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan yang bersifat sementara, seperti bahan makanan, minyak solar, batu arang tidak termasuk dalam pengertian kapal¹⁹

Ada dua pendapat mengenai definisi kapal, yaitu yang berpendapat luas dan sempit. Pendapat luas mengatakan bahwa ukuran dari kapal adalah dapat terapung di atas permukaan air, dengan kekuatan sendiri atau digerakkan, asal saja di atas permukaan air itu. Jadi tidak harus selalu ditekankan pada peruntukannya (*bestemming*) untuk berlayar. Galangan kapal terapung, pengeruk Lumpur, walaupun peruntukaannya tidak ditujukan untuk bergerak di atas permukaan air.

Pendapat yang sempit mengatakan bahwa ukuran dari pengertian kapal ditentukan oleh peruntukannya. Oleh karena itu galangan kapal terapung, pengeruk Lumpur tidak termasuk pengertian kapal²⁰.

7.4.2 Kapal Laut Indonesia

Berpedoman pada ketentuan pokok yang diatur dalam Pasal 311 KUH Dagang dan aturan yang ditunjuk oleh Pasal 311 KUH Dagang. Pasal 311 KUH Dagang menyebutkan bahwa kapal Indonesia adalah setiap kapal yang dianggap sebagai demikian oleh undang-undang tentang surat-surat laut dan pas-pas kapal.

Undang-undang yang dimaksud adalah ketetapan tentang surat-surat laut dan pas-pas kapal (*Zeebrieven en schleepspassen besluit*) S.1934 no.78 jo S.1935 no 565 berlaku tanggal 1 Desember 1935. Penetapan ini mengatur antara lain tentang syarat-syarat kapal Indonesia. Mengenai subyek kapal Indonesia, Pasal 1 ayat 1 dan 2 penetapan ini menentukan bahwa pemiliknya haruslah:

19 Soekardono, 1969, Hukum Perkapalan Indonesia, Jakarta: Penerbit Dian Rakyat, h.10

20 Mariam Darus Badruzaman, 1983, BAb-bab tentang Hipotik, BAndung: Alumni, hal.87

- i. Seorang atau lebih warga Negara Indonesia
- ii. Duapertiga bagian oleh seorang atau lebih warga Negara Indonesia dan untuk sepertiga bagian oleh seorang atau lebih penduduk Indonesia dengan syarat bahwa pemegang buku dari kapal itu harus seorang warga Negara Indonesia yang berdiam di Indonesia.
- iii. Beberapa macam perkumpulan atau koperasi yang dimaksudkan istilah warganegara Indonesia.

7.5 Pendaftaran Kapal sebagai Obyek Hipotik

Menurut Pasal 510 KUHPerdara, kapal-kapal, perahu-perahu, perahu tambang, gilingan-gilingan dan tempat-tempat pemandian yang dipasang di perahu atau yang berdiri, terlepas dari dari benda sejenis itu adalah benda bergerak. Akan tetapi jika kapal-kapal itu didaftar maka tidak mempunyai status yang sama lagi dengan benda bergerak.

Oleh karena itu agar dapat dijadikan obyek hipotik maka kapal tersebut harus terdaftar dalam daftar kapal Indonesia. Pasal 49 Undang-undang Pelayaran juga menyatakan bahwa kapal yang telah didaftar dapat dibebani hipotik.

Disebutkan bahwa sebelum digunakan dalam pelayaran setiap kapal wajib diukur yang dilakukan oleh pejabat pemerintah yang berwenang. Berdasarkan pengukuran ini, diterbitkan surat ukur untuk kapal dengan ukuran isi kotor sekurang-kurangnya 20 m³ yang dinilai sama dengan itu.

Kapal yang telah diukur tersebut dapat didaftarkan dalam daftar kapal di Indonesia oleh pejabat pendaftar dan pencatat balik nama kapal. Kapal yang didaftar di Indonesia adalah:

1. Kapal dengan ukuran isi kotor, sekurang-kurangnya 20 m³ atau yang dinilai sama dengan itu, dan
2. dimiliki oleh WNI atau badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Agar suatu kapal dapat didaftarkan, haruslah disampaikan kepada pejabat pendaftaran kapal, surat-surat sebagai berikut:

1. Surat ukur kapal;
2. Bukti milik kapal, berupa bill of sale, protocol, of delivery dan sertificate of deletion.

Selain itu, masih diperlukan surat-surat lain, seperti:

1. Surat bukti kebangsaan (untuk kapal lama) atau builder's certificate (untuk kapal baru)
2. Laporan taksasi harga kapal
3. Surat kesaksian syahbandar
4. Surat kuasa untuk menyetor bea balik nama dan bea meterai yang dikeluarkan oleh kantor inspeksi pajak
5. Bukti klasifikasi kapal (Pasal 12 ayat 1 Peraturan Pendaftaran Kapal Stb.1833 No.48).

Sebagai bukti kapal telah didaftarkan, kepada pemilik diberikan surat tanda pendaftaran yang berfungsi pula sebagai bukti hak milik kapal. Pada kapal yang telah didaftar wajib dipasang tanda pendaftaran (Pasal 46 UUP).

Pendaftaran kapal erat kaitannya dengan masalah pemilikan dan kebangsaan kapal. Oleh karena itu, pendaftaran kapal erat kaitannya dengan persyaratan tentang pemilikan kapal, kebangsaan kapal dan pembebanan kapal dengan hipotik.²¹

Pendaftaran kapal dilakukan di Dirjen Perhubungan Laut sub Direktorat Pengukuran dan Pendaftaran Kapal dan di kantor Syahbandar yang ditetapkan pemerintah. Pendaftaran kapal itu terbuka untuk umum, artinya setiap orang yang berkepentingan berhak melihatnya. Keterbukaan ini dimaksudkan untuk melindungi masyarakat karena setiap orang yang akan mengadakan transaksi kapal dengan pemilik dapat menyaksikan sendiri status kapal tersebut.²²

Pendaftaran kapal membawa akibat terhadap sifat dan hakikat kapal, yang sebelum pendaftaran mempunyai sifat bergerak. Pasal 314 ayat (4) WvK secara tegas menyatakan bahwa Pasal 1977 KUH Perdata tidak berlaku terhadap kapal terdaftar. Dengan penegasan ini sifat bergerak dari kapal dihapuskan dan diperlakukan sebagai benda tidak bergerak terdaftar.

21 Anis Idham, 1995, *Pranata Jaminan Kebendaan Hipotik Kapal Laut*, Alumni: Bandung, hal.107

22 Ibid., hal.188

Selain itu, dalam pasal tersebut juga tersirat bahwa hipotik dapat dibebankan tidak hanya atas kapal yang sudah ada, tetapi juga atas kapal yang masih dalam proses pembuatan. Ketentuan ini merupakan ketentuan khusus (*lex specialis*) dari Pasal 1175 ayat (1) KUHPerdara sebagai ketentuan umum (*lex generalis*) yang menyatakan bahwa hipotik atas barang-barang yang akan ada di kemudian hari adalah batal.

7.6 Subyek Hipotik

Subyek hipotik adalah pihak-pihak yang membuat perjanjian pembebanan hipotik, yaitu pemberi hipotik (*hypoteek gever*) dan penerima hipotik (*hypotheek nemer*).

Pihak yang dapat memberi hipotik atau yang berhak menghipotikkan kapal haruslah pihak yang berhak memindahtangankan kapal itu (Pasal 1168 KUHPerdara), Orang perorangan atau badan hukum pemilik kapal yang bersangkutan. Orang dilarang menghipotikkan kapal yang bukan miliknya atau belum dimilikinya, namun orang boleh menghipotikkan kapalnya untuk menjamin pembayaran utang orang lain.

Karena kapal yang bisa dihipotikkan harus terdaftar dalam daftar kapal di Indonesia, maka kepastian seseorang sebagai pemilik kapal atas suatu kapal, terlihat dengan jelas pada surat tanda pendaftaran. Di sisi lain, pihak penerima hipotik, tidak disyaratkan apa-apa sehingga semua kreditur berupa orang perseorangan atau badan hukum, warganegara Indonesia atau orang asing, badan hukum Indonesia atau badan hukum asing, berkedudukan/berdomisili di Indonesia atau di luar negeri semuanya dapat menerima hipotik.

Dalam pelaksanaan pembebanan hipotik, pemberi dan penerima hipotik sama-sama dapat mewakilkan kepada orang lain dengan akta otentik (Pasal 1171 KUHPerdara).

7.7 Pembebanan Hipotik

Perjanjian pembebanan hipotik dibuat dengan akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat pendaftaran dan pencatatan balik nama kapal pada syahbandar atau direktorat jendral perhubungan laut. Oleh pejabat pendaftaran dan pencatatan balik nama kapal tersebut, akta pembebanan hipotik tersebut diberi irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan

Yang Maha Esa”, kemudian didaftarkan dengan mencatatnya di dalam suatu daftar khusus untuk hipotik.

Kepada kreditur diberikan grosse akta hipotik yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang dapat dilaksanakan seperti putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam pelaksanaan pembebanan hipotik di hadapan pejabat pendaftaran dan pencatatan balik nama kapal di kantor syahbandar, pihak yang menjaminkan kapal dan kreditur tidak mutlak hadir, tetapi bisa diwakili oleh kuasanya dengan memberikan kuasa untuk memberikan hipotik yang dibuat dengan akte otentik (Pasal 1171 ayat 2 KUH Perdata).

7.8 Tingkatan Hipotik

Untuk menentukan tingkatan hipotik atas kapal yang dibebani oleh beberapa hipotik berdasarkan atas tanggal pendaftarannya. Jika hipotik didaftarkan pada hari/tanggal yang sama maka hipotik itu mempunyai tingkat yang sama (Pasal 315 WvK).

Tingkatan-tingkatan hipotik atas sebuah kapal yang sama, penting artinya untuk menentukan piutang kreditur mana yang harus didahulukan pembayarannya. Sesuai dengan asasnya bahwa kreditur pemegang hipotik yang lebih tinggi akan didahulukan pembayarannya daripada kreditur pemegang hipotik yang lebih rendah.

7.9 Janji-janji dalam Hipotik

Di dalam perjanjian pembebanan hipotik lazim diadakan janji-janji (bedingen) yang bertujuan untuk melindungi kepentingan kreditur pemegang hipotik agar tidak dirugikan. Janji-janji ini harus secara tegas dicantumkan dalam akta pembebanan hipotik, yaitu:

7.9.1 Janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri.

Janji ini diatur dalam Pasal 1178 ayat 2 KUHPerdata yang menentukan bahwa pemegang hipotik pertama diperkenankan untuk meminta dijanjikan buat menjual kapal yang dihipotikkan atas kekuasaan sendiri tanpa perantara pengadilan, jika debitur tidak memenuhi kewajibannya. Namun, penjualan harus dilakukan di depan umum, dan hasil penjualan kapal setelah dikurangi dengan piutangnya dikembalikan kepada kreditur.

Janji ini dinamakan *beding van einmachtigeveerkoop*. Pemegang hipotik pertama yang mencantumkan janji ini di dalam akta hipotik mempunyai parate eksekusi.

Meski undang-undang memberikan hak untuk mengadakan janji ini pada pemegang hipotik pertama tetapi di dalam praktek pemegang hipotik yang kedua atau ketiga juga dapat mengadakan janji ini dengan tujuan jika debitur melunasi utangnya kepada pemegang hipotik pertama, pemegang hipotik kedua dengan sendirinya menempati kedudukan pemegang hipotik pertama yang berhak menjual benda yang dihipotikkan atas kemauan sendiri.

7.9.2 Janji tentang sewa

Menurut Pasal 1576 KUHPerdara, jual beli tidak mengakibatkan putusannya hubungan persewaan yang telah ada sebelumnya. Dengan adanya ketentuan ini, pemegang hipotik akan menemui kesulitan jika kapal yang dijadikan jaminan oleh pemberi hipotik disewakan kepada pihak lain.

Untuk melindungi kepentingan pemegang hipotik maka kepada pemegang hipotik dapat minta ditetapkan suatu janji yang membatasi pemberi hipotik dalam hal menyewakan yaitu harus seijin pemegang hipotik atau hanya dapat dengan cara tertentu sehingga kreditur tidak dirugikan jika kapal harus dilelang (pasal 1185 KUH Perdata).

7.9.3 Janji tentang asuransi

Pemegang hipotik dapat minta diperjanjikan kapal yang dijadikan jaminan supaya diasuransikan, dan jika di kemudian hari mengalami *overmacht* (kebakaran, tenggelam dan sebagainya) maka uang asuransi harus diperhatikan untuk pembayaran piutang pemegang hipotik.

Janji tentang asuransi ini harus diberitahukan kepada perusahaan asuransi yang bersangkutan supaya perseroan asuransi terikat oleh adanya janji yang dibuat oleh pemberi dan penerima hipotik.

7.9.4 Janji untuk tidak dibersihkan

Menurut Pasal 1210 ayat 1 KUH Perdata apabila benda yang dibebani hipotik itu dijual baik oleh pemegang hipotik untuk memenuhi piutangnya maupun oleh pemilik benda sendiri, si pembeli dapat minta agar dari beban yang melebihi harga pembelian hipotik yang demikian itu dibersihkan.

Hal demikian akan merugikan pemegang hipotik karena sisa piutangnya yang lalu sudah tidak dijamin dengan hipotik lagi. Oleh karena itu pemegang hipotik dapat menghindari dilakukannya pembersihan itu dengan mencantumkan janji bahwa hipotiknya tidak dibersihkan jika kapal yang dijaminan dijual oleh pemiliknya (Pasal 1219 ayat 2 KUH Perdata). Kreditur dapat minta ditetapkan janji-janji itu dalam akta pembebanan hipotik.

Meskipun demikian, Pasal 1178 ayat 1 KUH Perdata melarang segala janji di mana kreditur dikuasakan untuk memiliki benda yang dijaminan. Larangan ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan debitur, agar dalam kedudukan yang lemah itu karena membutuhkan pinjaman terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat yang dsangat merugikan baginya.

7.10 Hak-hak dan Kewajiban Pemberi dan Penerima Hipotik

1. Hak dan Kewajiban Pemberi Hipotik

Selama hipotik masih ada, pemberi hipotik berhak untuk tetap menguasai kapal yang dihipotikkan. Dia berhak untuk tetap tinggal dan menggunakan kapal itu, atau menyewakan sepanjang tidak merugikan pihak kreditur pemegang hipotik.

Pemberi hipotik dapat menghipotikkan kapal yang dijadikan jaminan itu lebih dari satu kali kepada kreditur-kreditur lainnya sehingga kapal dibebani beberapa hipotik yang masing-masing mempunyai tingkatan-tingkatan sesuai dengan tanggal pendaftarannya.

2. Hak dan Kewajiban Penerima atau pemegang hipotik

Penerima atau pemegang hipotik tidak mempunyai kekuasaan atas kapal yang dihipotikkan, selain adanya hak untuk memperoleh penggantian daripadanya untuk pelunasan piutangnya dari hasil penjualan kapal itu jika terjadi wanprestasi dari debitur.

Pemegang hipotik tidak boleh memiliki kapal yang dijaminan manakala kapal yang dijaminan tersebut dilakukan pelelangan. Janji bahwa pemegang hipotik dapat memiliki kapal yang dijaminan adalah batal demi hukum. Namun pemegang hipotik pertama dapat meminta diperjanjikan bahwa ia berhak untuk menjual kapal atas kekuasaannya sendiri bilamana debitur wanprestasi.

Pemegang hipotik dapat memindahkan piutangnya dan arena hipotik bersifat *accessoir* dengan berpindahnya piutang tersebut dengan sendirinya hipotikpun ikut berpindah.

7.11 Hapusnya Hipotik

Menurut Pasal 1209 KUH Perdata, hal-hal yang menyebabkan hapusnya hipotik, yaitu:

1. Hapusnya perikatan pokok

Mengingat bahwa hipotik adalah perjanjian yang bersifat tambahan (*accessoir*) maka dengan hapusnya perjanjian pokok dengan sendirinya mengakibatkan hapusnya hipotik. Namun, hapusnya hipotik tidak dengan sendirinya mengakibatkan hapusnya utang-piutang.

2. Pelepasan hipotik oleh kreditur

Hipotik adalah hak kebendaan yang ada pada kreditur sebagai jaminan pelunasan utang debitur. Oleh karena itu, kreditur mempunyai hak untuk melepaskan dan jika itu terjadi maka hapuslah hipotik yang bersangkutan.

3. Penetapan tingkat oleh Hakim

Penetapan tingkat terjadi apabila Hakim menetapkan tingkat hipotik yang dipegang oleh banyak kreditur. Jika atas hipotik mempunyai kedudukan yang lebih dulu telah hapus maka hipotik yang berada pada urutan berikutnya akan menggantikan kedudukan hipotik yang telah dihapuskan. Menurut Riduan Syahrani, hapusnya hipotik karena penetapan tingkat oleh hakim maksudnya adalah dengan perantaraan hakim diadakan pembagian uang hasil pelelangan benda jaminan di antara pemegang-pemegang hipotik.²³

Jika hipotik telah hapus, hal itu harus disampaikan kepada pejabat pendaftaran dan pencatat balik nama kapal di kantor syahbandar (Dirjen Perhubungan Laut) untuk dilakukan pencoretan (*roya*) pada daftar umum hipotik kapal yang bersangkutan.

23 H. Riduan Syahrani, 2004, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum PERdata*, BANDung: Alumni, hal.189

7.12 Hipotik Pesawat Udara

Di Indonesia belum diatur keadaan perdata dari pesawat udara, Sesuai dengan system pembedaan hak-hak atas benda menurut KUH Perdata, pesawat udara tergolong dalam benda bergerak. Dalam kaitannya dengan system hukum jaminan di Indonesia, maka pesawat udara dapat diletakkan sebagai jaminan dalam bentuk gadai atau fiducia.

Selama Indonesia belum memiliki aturan yang mengatur status perdata pesawat udara, maka lembaga jaminan fiducia merupakan lembaga jaminan yang baik digunakan, dilihat dari segi komersial pesawat udara sebagai alat pengangkutan.²⁴ Secara internasional, telah ada suatu konvensi untuk hak-hak atas pesawat udara, yaitu Convention on the International Recognition of rights in aircrafts yang diadakan di Geneve tanggal 19 Juni 1948 Trb 1952,36. Negeri Belanda telah melaksanakan konvensi ini melalui UU tentang pendaftaran pesawat udara (Wetteboekgestelde luchtvaartuigen tanggal 6 Maret 1957 S.72.²⁵

7.13 Konvensi Geneve 1948

Di dalam konvensi Geneve 1948, disetujui hal-hal sebagai berikut:

1. Menurut Pasal 1, Hak-hak atas pesawat udara yang diakui adalah:
 - a. hak milik
 - b. hak memperoleh karena pembelian
 - c. hak sewa untuk jangka waktu 6 bulan atau lebih mortgages hypotik dan hak jamian sejenis, sesuai dengan perjanjian, sebagai jaminan hutang.

Hak-hak ini diakui asal telah diciptakan sesuai dengan ketentuan hukum dari Negara peserta, di mana pesawat itu didaftar menurut kewarganegaraannya pada saat hak-hak itu diciptakan. Hak-hak itu secara teratur didaftar di dalam pendaftaran yang bersifat umum (public record).

2. Akibat hukum pendaftaran

Pendaftaran ini mempunyai akibat terhadap pihak ketiga, sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku mengenai pendaftaran

24 Mariam Darus Badruzaman, Ibid, hal.116

25 Ibid.

di Negara peserta (pasal II sub 2). Setiap orang berhak memperoleh salinan atau petikan dari pendaftaran (pasal III sub 2). Salinan atau petikan itu mempunyai kekuatan sebagai *prima facie evidence* (bukti permulaan dari pendaftaran).

3. Hak-hak yang didahulukan di atas hipotik

Konvensi ini menyetujui diberikannya hak-hak yang didahulukan di atas hipotik (Pasal IV sub 1), yaitu:

- a. biaya pertolongan untuk pesawat udara
- b. biaya luar biasa yang dikeluarkan untuk perawatan pesawat udara.

Biaya-biaya tersebut dalam jangka waktu tiga bulan setelah saat terjadinya, harus didaftar dan jika tidak maka hak didahulukan itu gugur.²⁶

7.14 Latihan Soal

1. Jelaskan apa yang dimaksud dengan hipotik sebagai hak kebendaan yang memberikan jaminan?
2. Apakah obyek hukum yang dapat dibebani dengan hipotik?
3. Apa saja hak dan kewajiban dari para pihak dalam jaminan dengan hipotik?
4. Apa saja asas/sifat dari hipotik? Sebutkan dan jelaskan
5. Bagaimana cara pembebanan, pendaftaran jaminan hipotik? Jelaskan.
6. Sebutkan janji-janji dalam hipotik dan jelaskan masing-masing.
7. Bagaimana cara hapusnya jaminan hipotik. Sebutkan dan jelaskan.

²⁶ Ibid, 117-118.

BAB VIII

HAK TANGGUNGAN

8.1 Tujuan

Mahasiswa mampu memahami dan menjelaskan tentang hak kebendaan yang memberikan jaminan berupa Hak Tanggungan, pengertian hak tanggungan, asas/sifat hak tanggungan, hak dan kewajiban para pihak, obyek hak tanggungan, pendaftaran dan pembebanan, tingkatan hak tanggungan, janji-janji dalam hak tanggungan, pencoretan, dan hapusnya hak tanggungan.

8.2 Pengertian Hak Tanggungan

Setelah ada UUPA maka lembaga hipotik sebagai jaminan atas tanah sudah tidak ada, sedangkan hipotik sebagai jaminan atas benda tidak bergerak lainnya seperti atas kapal laut seperti yang diatur dalam Pasal 314 ayat 3 KUH Dagang masih tetap ada.

Selanjutnya, setelah ada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) maka tidak hanya lembaga jaminan hipotik atas tanah yang tidak berlaku lagi tetapi juga ketentuan-ketentuan hipotik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Buku II KUHPerdara dan ketentuan Credietverband dalam Stb.1908 no.542 sebagaimana telah diubah dengan Stb.1937 no.190.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain.

Utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada, tetapi sudah diperjanjikan

dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat eksekusi hak tanggungan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.

Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi artinya hak tanggungan membebani setara untuk obyek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasi sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi (Pasal 2 ayat 1 UUHT).

8.3 Subyek Hak Tanggungan

Subyek hak tanggungan adalah pihak-pihak yang membuat perjanjian pemberian hak tanggungan, yaitu pihak pemberi hak tanggungan dan pihak penerima/pemegang hak tanggungan.

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan pembuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan dimaksud harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan yang bersangkutan

Sedangkan penerima atau pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (kreditur). UUHT tidak menentukan syarat-syarat bagi pemegang hak tanggungan, sehingga setiap kreditur dapat menjadi pemegang hak tanggungan.

8.4 Obyek Hak Tanggungan

Dalam Pasal 4 ayat 1 UUHT disebutkan secara rinci hak atas tanah yang dapat dibebani dengan HT adalah:

1. Hak Milik (pasal 20 UUPA)

Adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 bahwa tanah mempunyai fungsi social.

2. Hak Guna Usaha (Pasal 28 UUPA)

Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk jangka waktu paling lama 25 tahun/35 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

3. Hak Guna Bangunan (Pasal 35 UUPA)

Adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun atau dapat diperpanjang paling lama 20 tahun.

4. Hak pakai atas tanah negara yang wajib didaftar

Hak pakai (Pasal 41 UUPA) adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

8.5 Ciri-ciri Hak Tanggungan

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya
2. Selalu mengikuti obyek jaminan dalam tangan siapapun obyek itu berada
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

8.6 Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan

1. Tata Cara

Hak Tanggungan merupakan ikutan (*accessoir*) dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit. UUHT menentukan bahwa untuk pemberian hak tanggungan harus didahulukan janji untuk memberikan hak tanggungan, sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut (Pasal 10 ayat 1 UUHT).

Perjanjian utang-piutang dapat dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan atau akta otentik. Namun, pemberian hak tanggungan harus dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan (Pasal 10 ayat 2 UUHT).

Apabila obyek hak tanggungan berupa hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan maka pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 10 ayat 3 UUHT).

Ketentuan ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertifikat tetapi belum didaftar atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya atau penggabungannya.

Dimungkinkannya hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang demikian untuk dijadikan obyek hak tanggungan karena hak kepemilikan yang demikian ini masih banyak dimiliki masyarakat, sehingga selain untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit juga untuk mendorong persertifikatan tanah pada umumnya.

2. Dalam APHT wajib dicantumkan

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi HT
2. domisili pihak-pihak
3. Penunjukkan secara jelas utang-utang yang dijamin.
4. Nilai tanggungan
5. Uraian yang jelas mengenai obyek HT.

Tidak dicantumkannya hal-hal tersebut di atas secara lengkap dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memnuhi asas spesialisasi dari hak tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin pelunasannya.

8.7 Janji-janji dalam APHT (Pasal 11 UUHT)

Terdapat janji-janji yang harus dimuat dalam APHT, yaitu:

1. janji yang membatasi kewenangan pemberi HT untuk menyewakan obyek HT atau mengubah jangka waktu sewa kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dulu dari pemegang HT.
2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi HT untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek HT kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dulu dari pemegang HT.
3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang HT untuk mengelola obyek HT berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri apabila debitur sungguh cidera janji.
4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang HT untuk menyelamatkan obyek HT
5. Janji bahwa pemegang HT pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek HT apabila debitur cidera janji.
6. Janji diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa obyek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan.
7. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang tanggungan.
8. Janji bagi pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
9. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari utang angsuran yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek hak tanggungan diasuransikan.
10. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.
11. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4)

Janji-janji tersebut sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk mencantumkan atau tidak janji-janji tersebut dalam akta pemberian hak tanggungan. Akan tetapi apabila janji-janji itu dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut akan mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Namun, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum (Pasal 12 UUHT). Ketentuan ini diadakan untuk melindungi kepentingan debitur dan pemberi hak tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek hak tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin.

Setelah akta pemberian hak tanggungan selesai dibuat dan ditandatangani oleh PPAT, pemberian hak tanggungan ini wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah menandatangani APHT tersebut. PPAT wajib mengirim akta itu dan warkah yang merupakan surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak, sertifikat hak atas tanah dan surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan, ke Kantor Pendaftaran Tanah.

Setelah menerima APHT dari PPAT, Kantor Pertanahan kemudian membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftarannya.

Pendaftaran pemberian hak tanggungan tersebut merupakan salah satu asas hak tanggungan yaitu asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata : Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, sehingga

mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan, sedangkan sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah.

Pada dasarnya, pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, namun jika pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT maka diperkenankan menggunakan surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT yang harus dibuat dengan akta notaries atau akta PPAT dan harus memenuhi persyaratan:

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum selain membebankan hak tanggungan.
2. Tidak memuat kuasa substitusi
3. Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah uang, nama dan identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.

Apabila SKMHT tersebut tidak memenuhi syarat tersebut di atas, maka SKMHT tidak dapat dijadikan dasar pembuatan APHT dan PPAT wajib menolak permohonan pembuatan APHT yang bersangkutan.

8.8 Hapusnya HT (Pasal 18 UUHT)

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan yang adanya bergantung pada suatu utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan maka hapusnya hutang dengan sendirinya mengakibatkan hapusnya hak tanggungan.

1. Dilepaskannya HT oleh pemegang HT

Pemegang hak tanggungan setiap saat dapat melepaskan hak tanggungan dan kalau hal ini terjadi maka hak tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus meskipun piutangnya masih ada.

2. Pembersihan HT berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Pembersihan HT berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli obyek hak

tanggungan yang meminta kepada pemegang hak tanggungan agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan yang melebihi harga pembelinya.

3. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani HT

Hak tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani HT merupakan konsekuensi logis dari hak tanggungan yang melekat pada hak atas tanah.

8.9 Eksekusi Hak Tanggungan

Apabila debitur cidera janji maka berdasarkan hak pemegang hak tanggungan pertama atau title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan maka obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum, menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.

Atas dasar kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan, jika dengan cara itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

8.10 Pencoretan Hak Tanggungan

Setelah hak tanggungan hapus maka Kantor Pertanahan mencoret catatan atau roya hak tanggungan tersebut pada buku-buku hak atas tanah dan sertifikatnya. Hal ini dilakukan untuk ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh terhadap hak tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.

Untuk mencoret catatan hak tanggungan, pihak yang berkepentingan harus mengajukan permohonan pencoretan itu ke Kantor Pertanahan, dengan melampirkan sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan/ pernyataan tertulis dari kreditur bahwa hak tanggungan telah hapus.

8.11 Latihan Soal

1. Jelaskan apa yang dimaksud dengan hak tanggungan sebagai hak kebendaan yang memberikan jaminan?
2. Apakah obyek hukum yang dapat dibebani dengan hak tanggungan?
3. Apa saja hak dan kewajiban dari para pihak dalam jaminan dengan hak tanggungan?
4. Apa saja asas/sifat dari hak tanggungan? Sebutkan dan jelaskan
5. Bagaimana cara pembebanan, pendaftaran dan pencoretan hak tanggungan? Jelaskan.
6. Sebutkan janji-janji dalam hak tanggungan dan jelaskan masing-masing.
7. Bagaimana cara hapusnya jaminan hak tanggungan. Sebutkan dan jelaskan.

BAB IX

RESI GUDANG

9.1 Tujuan

Mahasiswa mampu memahami dan menjelaskan tentang hak kebendaan yang memberikan jaminan berupa resi gudang, pengertian resi gudang, asas/sifat resi gudang, hak dan kewajiban para pihak, obyek resi gudang, pendaftaran dan pembebanan, dan hapusnya resi gudang.

9.2 Pengertian Resi Gudang

Resi Gudang diatur melalui UU Nomor 9 Tahun 2006 dan UU Nomor 9 Tahun 2011 tentang Sistem Resi Gudang.

1. Resi Gudang: dokumen bukti kepemilikan atas barang yang disimpan di gudang yang diterbitkan oleh pengelola gudang (Ps1 (2));
2. Gudang; tempat penyimpanan barang milik pemerintah atau swasta (Ps 1 (4));
3. Barang: setiap benda bergerak yang dapat disimpan dalam jangka waktu tertentu dan diperdagangkan secara umum (Ps 1 (5));
4. Pemegang resi gudang: pemilik barang atau pihak yang menerima pengalihan dari pemilik barang atau pihak lain yang menerima pengalihan lebih lanjut (Ps 1 (7));
5. Pengelola gudang: pihak yang melakukan usaha pergudangan, baik gudang milik sendiri maupun milik orang lain, yang melakukan penyimpanan, pemeliharaan, dan pengawasan barang yang disimpan oleh pemilik barang serta berhak menerbitkan resi gudang (Ps 1 (8));
6. Hak jaminan atas resi gudang: hak jaminan yang dibebankan pada resi gudang untuk pelunasan utang, yang memberikan kedudukan yang diutamakan bagi penerima hak jaminan terhadap K yang lainnya (Ps 1 (9)).

9.3 Perbedaan Resi Gudang dan Gadai

1. Barang bergerak yang menjadi jaminan gadai jenisnya lebih luas;
2. Barang bergerak yang menjadi jaminan resi gudang terbatas, yaitu hanya hasil pertanian, perkebunan, perikanan yang meliputi: gabah, beras, jagung, kopi, kakao/coklat, lada, karet dan rumput laut.

9.4 Perbedaan Resi Gudang dan Fidusia

1. Dalam sistem RG, barang dagangan milik D harus disimpan di gudang terakreditasi yang dikelola oleh pihak ketiga. Dalam JF, barang dagangan milik D bisa disimpan di gudang milik D;
2. Dalam sistem RG, ada surat bukti kepemilikan bernama resi gudang yang dapat dijadikan jaminan kredit dan dialihkan;
3. Jenis barang yang dijadikan obyek jaminan fidusia lebih banyak daripada obyek jaminan resi gudang

9.5 Latihan Soal

1. Jelaskan apa yang dimaksud dengan resi gudang sebagai hak kebendaan yang memberikan jaminan?
2. Apakah obyek hukum yang dapat dibebani dengan resi gudang?
3. Apa saja hak dan kewajiban dari para pihak dalam jaminan dengan resi gudang?
4. Apa saja asas/sifat dari resi gudang? Sebutkan dan jelaskan.
5. Bagaimana cara pembebanan, pendaftaran dan resi gudang? Jelaskan.
6. Bagaimana cara hapusnya jaminan resi Gudang? Sebutkan dan jelaskan.

BAB X

JAMINAN PERORANGAN

10.1 Tujuan

Mahasiswa mampu memahami dan menjelaskan tentang jaminan perorangan, pengertian jaminan perorangan, jenis-jenis jaminan perorangan, asas/sifat jaminan perorangan, hak dan kewajiban para pihak, dan hapusnya resi gudang.

10.2 Pengertian

Jaminan perorangan adalah jaminan yang dapat berupa personal guaranty (jaminan orang/pribadi) dan corporate Guaranty (jaminan badan hukum/badan usaha). Perorangan di sini harus diartikan sebagai subyek hukum, yang terdiri dari orang-perorangan dan badan hukum.

10.3 Jenis Jaminan Perorangan

Ada tiga jenis jaminan perorangan, yaitu:

1. Perjanjian Penanggungan/Borgtocht (Ps 1820 KUHPer)
2. Perjanjian garansi (Ps 1316 KUHPer);
3. Perjanjian tanggung-menanggung/tanggung renteng (Ps 1278 KUHPer).

10.4 Perjanjian Penanggungan/Borgtocht

Perjanjian penanggungan atau *borgtocht* adalah perjanjian yang diatur di dalam Pasal 1820 sampai dengan 1850 KUHPerdata. Menurut Pasal 1820 KUHPerdata, penanggungan: adalah suatu persetujuan di mana pihak ketiga demi kepentingan Kreditur mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan Debitur, bila Debitur tidak memenuhi perikatannya.

Menurut Pasal 1821 KUHPerdata, tiada penanggungan jika tidak ada suatu perikatan pokok yang sah. Akan tetapi orang dapat mengadakan penanggungan dalam suatu perikatan, walaupun perikatan itu dapat dibatalkan dengan sanggahan mengenai diri pribadi Debitur, misalnya dalam hal Debitur belum dewasa. Hal ini berarti bahwa perjanjian penanggungan merupakan perjanjian yang bersifat aksesoir (seperti halnya perjanjian hak kebendaan lainnya: gadai, hipotek, hak tanggungan, fidusia, resi gudang) atau perjanjian yang bersifat tambahan karena keberadaannya tergantung pada suatu perjanjian pokok, yaitu perjanjian pinjam-meminjam uang.

Seorang penanggung tidak dapat menanggung melebihi ataupun dibebani dengan syarat² yang lebih berat daripada perikatan Debitur. Akan tetapi penanggungan dapat diadakan hanya untuk sebagian hutang atau dengan mengurangi syarat-syarat yang semestinya (Ps.1822). Debitur yang diwajibkan menyediakan seorang penanggung harus mengajukan seseorang yang cakap untuk mengikatkan diri dalam perjanjian, maupun untuk memenuhi perjanjiannya dan bertempat tinggal di Indonesia (Pasal 1827 KUHPerdata).

10.5 Jenis-jenis Penanggungan

Ada beberapa jenis penanggungan, yaitu:

1. Jaminan kredit

Jaminan kredit (personal guaranty) terjadi apabila seseorang mengikatkan diri sendiri sebagai penanggung untuk memenuhi utang Debitur, baik itu karena ditunjuk oleh Kreditur (tanpa sepengetahuan atau persetujuan Debitur) maupun yang diajukan oleh Debitur atas perintah dari Kreditur.

2. Jaminan Bank (bank garansi)

Jaminan bank adalah jaminan di mana penanggungnya adalah bank.

3. Jaminan oleh lembaga pemerintah (*staats garansi*)

Jaminan yang dilakukan oleh pemerintah untuk memberikan kredit dengan tujuan-tujuan tertentu, misalnya memberi perlindungan bagi pengusaha kecil.

10.6 Hak-Hak Penanggung

1. Hak istimewa

Penanggung tidak wajib untuk membayar K dalam hal D lalai, kecuali setelah semua harta D disita lebih dulu dan digunakan untuk melunasi utangnya (Ps 1831); Seorang penanggung memiliki hak istimewa. Hak istimewa ini ditentukan di dalam Pasal 1831 KUHPerdara yang menentukan bahwa Penanggung tidak wajib untuk membayar kepada Kreditur dalam hal Debitur lalai membayar utangnya, kecuali setelah semua harta benda milik Debitur disita lebih dahulu untuk melunasi utangnya. Hak istimewa tersebut tidak berlaku apabila penanggung telah melepaskan hak istimewanya untuk menuntut barang-barang milik Debitur lebih dulu disita dan dijual (Pasal 1832 KUHPerdara).

2. Hak Regres

Hak regres artinya, dalam hal penanggung telah membayar utang D, maka pembayaran tersebut dapat dituntut kembali oleh penanggung kepada D (Ps 1839).

10.7 Hapusnya Penanggungan

Menurut Pasal 1845 KUHPerdara, perikatan yang timbul karena penanggungan hapus karena sebab-sebab yang sama sebagaimana yang menyebabkan berakhirnya perikatan-perikatan lainnya (menurut Pasal 1381KUHPerdara), yaitu:

1. Percampuran hutang (Pasal 1846);
2. Penanggung menggunakan tangkisan (Pasal 1847 KUHPerdara);
3. Perbuatan kreditor (Pasal 1848 KUHPerdara);
4. Kreditor secara sukarela menerima pembayarannya (Pasal 1849 KUHPerdara);
5. Penundaan pembayaran (Pasal 1850 KUHPerdara).

10.8 Perjanjian Garansi

Menurut Pasal 1316 KUHPerdara, pemberi garansi menjamin bahwa seorang pihak ketiga akan berbuat sesuatu yang berupa tindakan 'menutup suatu perjanjian tertentu' atau memenuhi prestasi. Seorang pemberi garansi

mengikatkan diri untuk memberi ganti rugi, jika pihak III (yang dijamin) tidak melakukan perbuatan yang digaransinya, misalnya perjanjian pengangkutan menurut Pasal 455 KUHDagang)²⁷

Pasal 455 KUHDagang menyatakan bahwa 'barang siapa mengadakan perjanjian percarteran untuk orang lain, bagaimanapun juga terikat terhadap pihak lainnya, kecuali jika dalam perjanjian itu ia bertindak dalam batas kekuasaannya dan menyebutkan pemberi kuasanya.

Perjanjian garansi mirip dengan perjanjian penanggungan yaitu sama-sama adanya pihak ketiga yang berkewajiban memenuhi prestasi di dalam perjanjian pokok, akan tetapi di dalam perjanjian penanggungan hal demikian tercantum di dalam perjanjian assesoir. Perbedaan berikutnya, pada perjanjian garansi kewajiban yang timbul adalah berupa penggantian kerugian, sedangkan pada perjanjian penganggungan adalah berupa kewajiban memenuhi perikatan (prestasi).

10.9 Perjanjian Tanggung-Menanggung

Dalam perikatan tanggung-menanggung atau tanggung renteng, terdapat lebih dari satu penanggung yang bertanggungjawab untuk memenuhi prestasi debitur. Hal ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 1836 "jika beberapa orang telah mengikatkan diri sebagai penanggung untuk seorang D yang sama dan untuk utang yang sama, maka masing-masing penanggung terikat untuk seluruh utang itu".

10.10 Latihan Soal

1. Jelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan perorangan?
2. Apa saja jenis jaminan perorangan? Sebutkan dan jelaskan.
3. Apakah hak dan kewajiban dari para pihak dalam jaminan perorangan?
4. Bagaimana cara hapusnya jaminan perorangan. Sebutkan dan jelaskan.

²⁷ Djaja S. Melialala, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Bandung: Nuansa Aulia.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdulkadir Muhammad, 1993, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung:PT. Citra Aditya Bakti.

Arie S Hutagalung, 1998, *Condominium dan Permasalahannya*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Aris Idham, 1995, *Pranata Jaminan Kebendaan Hipotik Kapal Laut*, Bandung:Alumni.

C.S.T. Kansil, 1995, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-asas Hukum Perdata*, Jakarta: PT.Pradnya Paramita.

Djaja S. Melialala, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Bandung: Nuansa Aulia

Effendi Perangin, 1987, *Praktek Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta:Rajawali Pers.

HFA.Vollmar, 1978, *Hukum Benda*, Bandung: Tarsito.

H. Riduan Syahrani, 2004, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni.

HFA. Vollmar, 1996, *Pengantar Studi hukum Perdata*, Jakarta: Rajawali Pers.

J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Istimewa, Gadai dan Hipotik*, Jakarta: Prenada Media.

Mariam Darus Badruzaman, 1998, *Kerangka Hukum Jaminan Indonesia (dalam*

Hukum Jaminan Indonesia), Seri Dasar Hukum Ekonomi 4, Jakarta:ELIPS.

-----, 1984, *Bab-Bab tentang Credietverband, Gadai dan*

Fiducia, Bandung: Alumni.

-----, 1983, *Bab-bab tentang Hipotik*, Bandung: Alumni.

Moerasad (pen), Tafsiran singkat tentang beberapa bab dalam Hukum Perdata, Jakarta: PT.Intermasa.

Riduan Syahrani, 2004, Seluk-beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata, PT. Alumni, Bandung.

Sri Sudewi Masjoen Sofwan, 1974, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta: Liberty.

-----, 1975, *Hukum Perdata Hukum Benda*, Yogyakarta:

Seksi Hukum Perdata UGM.

Sudargo Gautama, 1996, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru (UU Nomor 4 Tahun 1996)*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.

Trisadini Prasastinah Usanti, Lahirnya Hak Kebendaan, PERSPEKTIF Vol. XVII

No. 1 Tahun 2012

Wantjik Saleh K., 1980, *Hukum Perkawinan Indonesia*, Cetakan keempat, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Asas-asas Hukum Perdata*, Jakarta: Sumur Bandung.

-----, 1973, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Jakarta: Sumur Bandung.

Peraturan

Kitab undang-undang hukum Perdata

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran

Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang sistem Resi Gudang

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2011 tentang Perubahan atas UU No 9/2006 tentang i

Index

A

aan order 12, 28, 60
aan toonder 12·27·59
Abandonnement 25
absolute 7·16
accessoir 50·53·54·61·69·78·82·87·89
akta otentik 87
Annal Bezit 35
Asas individualitas 15
Asas percampuran 16
Asas prioritas 15
Asas publicitas 16
Asas tidak dapat dipisahkan 15
Asas totalitas 15
assesoir 96·98

B

beding van einmachtigeveerkoop 80
Benda atas nama 14
Benda bergerak 12·27
Benda berwujud 12
Benda dalam perdagangan 14
benda dapat dibagi 14
benda di luar perdagangan 14
benda tidak bergerak 4·12·13·16·18·24·35·37·45·46·49·65·78·85
benda tidak berwujud 6·12
Benda tidak terdaftar 15
Benda yang akan ada 14
Benda yang sudah ada 14
bezit 13·18·19·26·31·32·33·34·35·36·44·53
beziter 34
Bezit te goeder trouw 33
bezwaring 13
boedelmenging 25·29
borgtocht 95
burgelijke bezit 33

C

Constitutum possessorium 27

D

derivatif 29

Detentie 33

detentor 33·36

dipakai habis 13

dwingenrecht 8·15

E

eigendom 11·24·35·53

Eksekusi 73·90

Endossemen 60

erfopvolging 25

erfrecht 2

extinctieve verjaring 26

F

Familierecht 2

Fiducia 6·65·69·99

fiducia cum amico 63

fiducia cum creditore 63·64

fiduciaire eigendomsoverdracht tot zekerheid 63

fidusia 48·63·64·65·66·67·68·69·70·71·72·73·74·75·94·96

fungsi hak kebendaan 32

Fungsi polisionil 32

fungsi yustisial 32

G

gadai 4·5·13·18·31·47·48·49·50·53·54·55·56·57·58·59·60·61·62·63·64·69·83·
94·96

gangguan 17·19·20·21·22·32·34·35

Gudang 93·94

gugat kebendaan 17

gugat revindictoir 24

H

Hak 1·4·5·6·7·8·15·16·17·18·19·20·21·22·24·25·26·28·29·30·31·37·38·39·40·
41·42·43·44·45·48·49·50·51·53·54·55·56·57·58·60·61·65·66·67·68·69·
70·77·81·83·84·85·86·87·89·90·93·97·99·100

hak absolut 17

Hak dan Kewajiban 1·55·58·66·81
Hak Guna Usaha 39·41·86
hak istimewa 11·47·97
Hak kebendaan 7·8·15·17·18·19·26·45·53
hak kebendaan yang memberi kenikmatan 19·44
Hak Kompensasi 55·67
Hak Membuka tanah 39
Hak Memungut hasil hutan 39
hak milik 3·4·5·6·11·15·16·18·19·20·21·22·23·24·25·26·28·29·30·31·32·33·
34·35·36·40·42·44·63·64·68·69·83
Hak Milik 19·20·21·22·24·25·28·29·30·31·39·40·44·86
Hak Milik Bersama 29
Hak nisbi 17
Hak Pakai 38·39·43
hak retensi 11·50·51·55·56
Hak Sewa 39
hak tanggungan 3·13·18·40·42·48·65·69·85·86·87·88·89·90·91·96
hibah 12·14·26·29
hinder 19·21·22
Hipotek 7
hipotik 3·4·5·13·18·38·48·49·54·64·77·78·80·81·82·83·84·85
Hukum Benda 1·2·3·6·7·15·18·20·46·50·99·100
Hukum tetangga 22·23

I

Ikutan 25

J

Jaminan 6·45·46·47·48·49·63·64·65·70·73·74·95·96·99·100
jaminan fiducia 74·75·83
jaminan perorangan 95·98

K

kadaluwarsa 26
Kapal 7·78·79·99
kepailitan 54·56·67·70
Keputusan 64
Kewajiban 57·58·67·68·81
kreditur konkuren 47
kreditur preferen 47

L

lampau waktu 13·16·26
lastgeving 11
levering 13·25·27·29·35·36

M

Medeigendom 29
misbruik van recht 23·24

N

Natrekking 25
natuurlijk persoon 1

O

occupatie 34·35
onrechmatige daad 8
onteigening 25·28
op naam 12·28·60
Originair 29

P

parate eksekusi 55·56·72·80
Pembebanan 13·70
Pemberi Fidusia 66·68
pemberi garansi 97
pemberi hipotik 80·81
pemegang gadai 54·56·57·58·59·60·61
Pemegang resi gudang 93
Penanggungan 95·96·97
Penarikan buahnya 25·28
Pencabutan hak 22·25·28
Pencampuran harta 25·29
Pencoretan 90
Pendaftaran 7·28·39·42·43·64·70·71·72·73·74·78·84·88
Pendakuan 25
penerima gadai 54
Penerima/Pemilik Fidusia 66
Peralihan 70·72
Pengelola gudang 93
pengrusakan benda 21
Penguasaan 13·32·33
Penjadian benda 25·28

Penyalahgunaan hak 23
Penyerahan 12·13·16·25·26·27·28·59·69·72
penyerahan tangan pendek 27
Perampasan 25·28
Perjanjian Garansi 97
Persatuan benda 25·28
Personenrecht 2
persoonlijkrecht 7
privaat 1
privilege 11·47·48·49·50·54

R

rechtspersoon) 1
relative 7·8·16
Resi Gudang 6·93·94·100

S

Sifat-sifat 69
Specialitas 15

T

tanggung-menanggung 95·98
tanggung renteng 95·98
tidak dapat dipakai habis 13
tingkatan hipotik 77
toeeigening 25
Traditio brevi manu 27

U

UUPA 3·4·9·13·19·23·38·39·40·41·42·43·44·85·86·87

V

verbeurdverklaring 25·28
vereniging 25·28
verjaring 13·25·26·37·38
vermogensrecht 3
Vermogensrecht 2
vruchttrekking 25·28

W

wanprestasi 8·54·55·66·72·81·82

Z

zaak 11·15

zaaksvorming 25·28

zakelijkzekerheidsrecht 18

zakenrechtelijk 32·33

