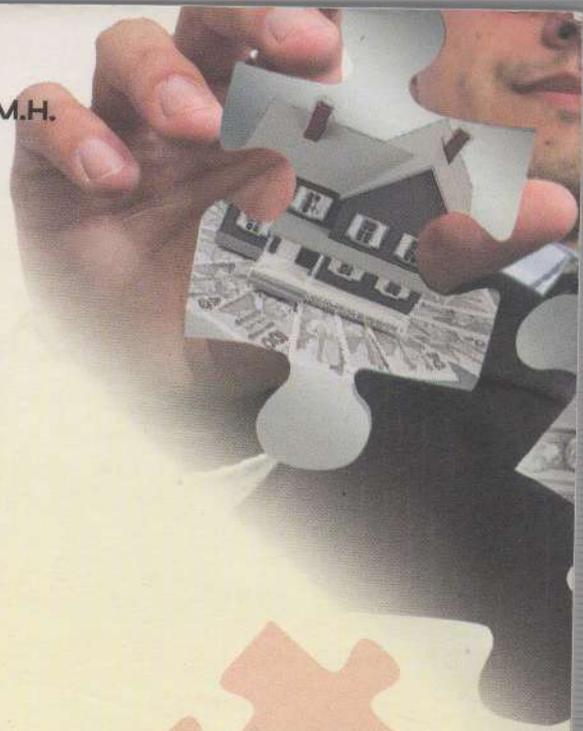


Rachmadi Usman, S.H., M.H.



HUKUM KEBENDAAN



SINAR GRAFIKA

SG. 02.16.0835

HUKUM KEBENDAAN

Oleh:
Rachmadi Usman, S.H., M.H.

Diterbitkan oleh Sinar Grafika
Jl. Sawo Raya No. 18
Jakarta 13220



Hak cipta dilindungi undang-undang. Dilarang memperbanyak buku ini sebagian atau seluruhnya, dalam bentuk dan dengan cara apa pun juga, baik secara mekanis maupun elektronik, termasuk fotokopi, rekaman, dan lain-lain tanpa izin tertulis dari penerbit.

Cetakan pertama, April 2011
Desain cover, Pena Grafika
Dicetak oleh Sinar Grafika Offset

ISBN 978-979-007-385-2

Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT)

USMAN, Rachmadi
Hukum kebendaan/
Rachmadi Usman. Editor, Tarmizi
-- Ed. 1, Cet. 1. -- Jakarta: Sinar Grafika, 2011
xii, 354 hlm.; 23 cm

Bibliografi: hlm. 347
ISBN 978-979-007-385-2

1. Hukum Kebendaan
I. Judul.

II. Tarmizi



PRAKATA

Tiada suatu kegembiraan bagi seorang dosen, seraya mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT Tuhan Penguasa alam semesta, yang Maha Pengasih lagi Penyayang, yang telah melimpahkan taufik, hidayah dan rahmat-Nya kepada kita semuanya, dengan memberikan kesehatan, kekuatan dan ketabahan kepada saya, sehingga dapat menyelesaikan buku yang diberi judul *Hukum Kebendaan*. Juga tidak lupa disampaikan salam dan shalawat, semoga dicurahkan selalu kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarganya, para sahabatnya, para tabi'in dan pengikutnya sampai akhir zaman.

Hukum Kebendaan ini bermaksud menjelaskan dasar-dasar hukum yang ada dalam Hukum Kebendaan Perdata. Oleh karena itu, dalam buku yang ada di hadapan pembaca ini diuraikan mengenai ketentuan dan prinsip-prinsip hukum berkenaan dengan hak kebendaan perdata. Setelah mempelajari Hukum Kebendaan tersebut, diharapkan mampu menjelaskan dan menguasai tentang pengertian dan kedudukan Hukum Kebendaan serta dasar-dasar hukum dalam Hukum Kebendaan Perdata.

Dengan terbitnya buku ini, diharapkan sangat membantu dalam mempelajari Hukum Kebendaan. Setidaknya dengan terbitnya buku ini

BAB 2	RUANG LINGKUP DAN PEMBEDAAN KEBENDAAN	48
A.	Istilah, Pengertian dan Ruang Lingkup Benda	48
B.	Pembedaan Berbagai Macam Kebendaan dalam Hukum Perdata Berdasarkan Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	62
C.	Pembedaan Macam Kebendaan Berdasarkan Totalitas Bendanya	96
D.	Pembedaan Macam Kebendaan Berdasarkan Kepemilikannya	98
E.	Status Hukum Kebendaan Kapal Laut dalam Hukum Perdata Berdasarkan Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Dagang	102
BAB 3	HAK KEBENDAAN	105
A.	Pengertian dan Ciri-Ciri Hak Kebendaan	105
B.	Perbedaan Hak Kebendaan dengan Hak Perseorangan	111
C.	Pembedaan Berbagai Hak Kebendaan	113
D.	Tingkatan-Tingkatan Piutang (Tagihan) yang Didahulukan dalam Pelunasannya	117
E.	Piutang yang Didahulukan Berdasarkan Hak <i>Privilege</i>	127
F.	Tagihan yang Didahulukan Berdasarkan Hak <i>Retentie</i>	134

BAB 4	HAK MENGUASAI ATAU KEDUDUKAN BERKUASA (BEZIT)	139
A.	Pengertian dan Persyaratan <i>Bezit</i>	139
B.	Pembedaan Macam <i>Bezit</i> dalam Berbagai Perspektif	148
C.	Cara Memperoleh <i>Bezit</i>	152
D.	Fungsi dan Hak-Hak yang Timbul dari <i>Bezit</i>	160
E.	<i>Bezit</i> Atas Kebendaan Bergerak	176
F.	Cara Berakhir atau Penyebab Hapusnya <i>Bezit</i>	182
BAB 5	HAK MILIK (EIGENDOM)	183
A.	Pengertian dan Ciri-Ciri Hak Milik	183
B.	Cara Memperoleh dan Penyerahan Hak Milik Atas Sesuatu Kebendaan	189
C.	Pengertian dan Cara Memperoleh Hak Milik Atas Tanah dalam Perspektif Hukum Kebendaan Agraria	215
D.	Syarat-Syarat Penyerahan Hak Milik	226
E.	Sifatnya Memperoleh Hak Milik	228
F.	Pembatasan-Pembatasan dalam Menikmati Hak Milik	229
G.	Hak dan Perlindungan Hukum yang Timbul dari Hak Milik	245
H.	Hak Kepemilikan Bersama Atas Sesuatu Kebendaan (<i>Medeigendom</i>)	251
I.	Cara Hapus atau Berakhirnya Hak Milik	260

BAB 6 HAK KEBENDAAN JAMINAN	261
A. Jaminan Gadai (<i>Pand</i>)	261
B. Jaminan Fidusia	280
C. Jaminan Hipotik (<i>Hypotheek</i>)	296
D. Jaminan Hak Tanggungan	305
BAB 7 HAK KEBENDAAN DI ATAS BENDA MILIK ORANG .	325
A. Hak Pengabdian Pekarangan (<i>Erfdienstbaarheid/Servituut</i>)	325
B. Hak Numpang Karang (<i>Opstal</i>)	329
C. Hak Usaha (<i>Erfpacht</i>)	333
D. Hak Pakai (Memungut) Hasil (<i>Vruchtgebruik</i>)	336
E. Hak Pakai dan Mendiami	342
DAFTAR PUSTAKA	347



BAB 1 PENGERTIAN DAN DASAR HUKUM KEBENDAAN

A. ISTILAH DAN PENGERTIAN HUKUM BENDA

Istilah hukum benda merupakan terjemahan dari istilah dalam bahasa Belanda, yaitu *zakenrecht*.¹ Dalam perspektif hukum perdata (*privatrecht*), hukum benda merupakan bagian dari hukum harta kekayaan (*vermogensrecht*), yaitu hukum harta kekayaan mutlak.

Dalam Kamus Hukum disebutkan pengertian hukum benda, yaitu:

*Hukum benda: keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan-hubungan hukum antara subjek hukum dengan benda dan hak kebendaan.*²

Sementara itu Titik Triwulan Tutik mengemukakan pengertian hukum benda, sebagai berikut:

Hukum harta kekayaan mutlak adalah suatu ketentuan yang mengatur tentang hak-hak kebendaan dan barang-barang tak terwujud (immateriaal). Hukum harta kekayaan mutlak disebut juga de-

¹ Bandingkan P.N.H. Simanjuntak. 1999. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan, hlm. 204.

² M. Marwan dan Jimmy P. 2009. *Kamus Hukum (Dictionary of Law Complete Edition)*. Surabaya: Reality Publisher, hlm. 652.

sedangkan kapal yang beratnya kurang dari 20 m³, dianggap sebagai benda bergerak, sehingga dapat digadaikan bahkan dapat dijadikan jaminan fidusia.¹²³

Pendaftaran terhadap kapal ini memberikan sifat hak kebendaan yang kuat kepada pemilik, yaitu "hak itu mengikuti bendanya ditangan siapapun benda itu berada". Dalam praktik, hal ini memberi perlindungan yang kuat kepada pemilik, karena pemilik dapat mempertahankan haknya terhadap publik (umum). Publik yang ingin mengetahui status kapal itu dapat mencari informasinya dari lembaga pendaftaran. Jika pendaftaran itu hapus, maka sifat hak kebendaan kapal tunduk pada ketentuan dalam Pasal 1977 KUH Perdata. Publikasi tentang hak miliknya sebagai hak kebendaan diakui hukum jika benda (kapal) itu dikuasainya secara nyata. Akibatnya ialah wewenang untuk mempertahankan haknya terhadap publik (pihak ketiga) terbatas, hanya sepanjang benda itu dikuasainya secara nyata. Tanpa pendaftaran, *adagium* bahwa hak mengikuti benda di dalam tangan siapa pun benda itu berada, tidak berlaku. Pendaftaran kapal itu juga berdampak pada cara peralihan/penyerahannya, yaitu wajib dilakukan dengan cara balik nama ditempat kapal tersebut didaftarkan dan penyerahan terjadi pada saat pendaftaran.¹²⁴

123 Frieda Husni Hasbullah. 2002. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-hak Yang Memberikan Jaminan Jilid 2*. Jakarta: Ind-Hill Co., hlm. 122.

124 Mariam Darius Badruzaman. 2004. *Serial Hukum Perdata: Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*. Bandung: Mandar Maju, hlm. 265.



BAB 3

HAK KEBENDAAN

A. PENGERTIAN DAN CIRI-CIRI HAK KEBENDAAN

Jika kita menyimak pada dasar penyusunan sistematika KUH Perdata, pada hakikatnya hukum perdata yang berlaku saat ini merupakan suatu sistem hukum yang bersifat subjektif yang di dalamnya mengandung hukum harta kekayaan.¹²⁵

Dalam hukum harta kekayaan berlaku asas bahwa para pihak sendiri yang menentukan sifat dan isi hubungan hukum antara mereka, artinya para pihak boleh menentukan tentang lahirnya dan hapusnya hak dan kewajiban yang telah mereka sepakati. Hukum harta kekayaan demikian lazim disebut hak perdata. Hak perdata tersebut dapat dibagi dalam hak absolut (*ius in re*) dan hak relatif (*ius ad rem*).¹²⁶

Hak absolut adalah suatu hak yang berlaku dan harus dihormati oleh setiap orang, yang merupakan bagian dari hak keperdataan.¹²⁷ Hak absolut ini dapat dibedakan dalam beberapa pengertian, yaitu:

125 Frieda Husni Hasbullah. 2002. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-hak Yang Memberikan Kenikmatan Jilid 1*. Jakarta: Ind-Hill Co., hlm. 49.

126 *Ibid.*

127 Tiitik Triwulan Tutik. 2008. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 153.

jujur dengan mengorbankan kepentingan pemilik sejati. Perlindungan hukum dimaksud menjadi tidak berlaku atas kebendaan atas nama atau yang terdaftar.²³⁵

F. CARA BERAKHIR ATAU PENYEBAB HAPUSNYA BEZIT

Mengenai cara bagaimana berakhir atau penyebab hapusnya *bezit*, lebih lanjut diatur dalam ketentuan Pasal 543 sampai dengan Pasal 547 KUH Perdata, yaitu:

1. oleh pemegang kedudukan berkuasa kebendaannya telah diserahkan atau beralih kepada orang lain secara *traditio* atau *occupatio*;
2. kendati tanpa kehendak *bezitter* untuk menyerahkannya kepada orang lain, namun apabila kebendaan yang dikuasainya secara nyata telah ditinggalkannya;
3. *bezit* atas bagian kebendaan sebidang tanah, pekarangan, atau bangunan berakhir apabila orang lain setelah dengan tak memperdulikan kehendak pemegang kedudukan berkuasa menarik kebendaannya itu dalam kekuasaannya dan kemudian selama satu tahun menikmatinya tanpa suatu gangguan apa pun juga;
4. *bezitter* membuang kebendaannya itu;
5. musnahnya kebendaannya;
6. hilangnya kebendaannya, karena telah diambil orang lain atau dicuri dan tidak diketahui lagi di mana adanya;
7. *bezit* atas kebendaan tak berwujud berakhir apabila orang lain selama satu tahun telah menikmatinya tanpa suatu gangguan apapun.

235 *Ibid.*, hlm. 85.



BAB 5

HAK MILIK (*EIGENDOM*)

A. PENGERTIAN DAN CIRI-CIRI HAK MILIK

Pengaturan hak milik (*eigendom*) dapat dijumpai dalam Bab Ketiga Buku II KUH Perdata, yaitu dengan judul "Tentang Hak Milik (*Eigendom*)". Secara rinci pengaturan hak milik tersebut dimulai dari Pasal 570 sampai dengan Pasal 624 KUH Perdata yang dihapus. Hal-hal yang diatur dalam pasal-pasal KUH Perdata tersebut meliputi:

- a. Bagian Kesatu Tentang Ketentuan-ketentuan Umum (Pasal 570 sampai dengan Pasal 583);
- b. Bagian Kedua Tentang Cara Memperoleh Hak Milik (Pasal 584 sampai dengan Pasal 624) (Pasal 614 dan Pasal 615 dihapus).

Dalam hukum kebendaan perdata Barat, hak milik lebih dikenal dengan sebutan hak *eigendom* dan lazim disebut *eigendom* saja. Asal katanya *eigen*, yang berarti "diri sendiri" atau "pribadi", sedangkan *dom* berasal dari kata *domaniaal*, yang diartikan sebagai milik, dan istilah *domein* yang diartikan daerah atau wilayah atau milik negara.

3. Objek dan Subjek Hukum dalam Jaminan Fidusia

Sebelum UUJF, pada umumnya benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia itu adalah benda bergerak, yang terdiri atas benda dalam persediaan, benda dagangan, piutang, peralatan mesin dan kendaraan bermotor. Artinya objek Jaminan Fidusia terbatas pada kebendaan bergerak. Karena guna memenuhi kebutuhan masyarakat yang terus berkembang, maka objek hukum dalam Jaminan Fidusia dalam perspektif UUJF diberikan pengertian yang luas, yaitu: (1) benda bergerak yang berwujud; (2) benda bergerak yang tidak berwujud; dan (3) benda tidak bergerak, yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan atau hipotik.

Dalam Pasal 1 angka 4 UUJF dinyatakan, bahwa:

Benda adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, yang bergerak maupun tidak bergerak yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan atau hipotik.

Dengan mempedomani ketentuan dalam Pasal 1 angka 4 UUJF tersebut, maka dapat diketahui bahwa objek Jaminan Fidusia itu meliputi benda bergerak dan benda tidak bergerak tertentu yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan atau Hipotik, dengan syarat bahwa kebendaan tersebut "dapat dimiliki dan dialihkan", sehingga objek Jaminan Fidusia itu meliputi:

- benda tersebut harus dapat dimiliki dan dialihkan secara hukum;
- dapat atas benda berwujud;
- dapat atas benda tidak berwujud, termasuk piutang;
- dapat atas benda yang terdaftar;
- dapat atas benda yang tidak terdaftar;
- benda bergerak;

- benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan;
- benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hipotik.

Jadi, objek Jaminan Fidusia itu bisa: (1) benda bergerak yang berwujud; (2) benda bergerak yang tidak berwujud; (3) benda bergerak yang terdaftar; (4) benda bergerak yang tidak terdaftar; (5) benda tidak bergerak tertentu, yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan; (6) benda tidak bergerak tertentu, yang tidak dapat dibebani dengan Hipotik; dan dengan ketentuan bahwa benda tersebut harus dapat dimiliki dan dialihkan.

Berkaitan dengan ruang lingkup berlakunya UUJF, ketentuan dalam Pasal 3 UUJF menyatakan, bahwa:

Undang-undang ini tidak berlaku terhadap:

- a. Hak Tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang peraturan perundang-undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib terdaftar;*
- b. Hipotek atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 (dua puluh) m³ atau lebih;*
- c. Hipotek atas pesawat terbang; dan*
- d. Gadai.*

Sementara itu, Penjelasan atas Pasal 3 huruf a UUJF menyatakan, bahwa:

Berdasarkan ketentuan ini, maka bangunan di atas tanah milik orang lain yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dapat dijadikan Objek Jaminan Fidusia.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU, ARTIKEL DAN MAKALAH

- Abdurrahman. 1985. *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*. Bandung: Alumni.
- _____. 1996. "Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam Kaitannya dengan Pembinaan Sistem Hukum Hukum Jaminan Nasional". Makalah disampaikan pada *Seminar Pemasyarakatan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*. Banjarmasin: Kerja sama Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan dan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
- Apeldoorn, L.J. van. 1980. *Pengantar Ilmu Hukum*, terjemahan Oetard Sadino. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Asshiddiqie, Jimly. 2005. *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*. Jakarta: Konstitusi Press.
- _____. 2009. *Komentar Atas Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Badruzaman, Mariam Darius. 1983. *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*. Bandung: Alumni.
- _____. 1984. *Hukum Rumah Suci*. Semarang: Pustaka Antar Pustaka, Malang: Bayu Media Publishing, Hlm. 12-13.

1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889).

Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1963 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2555).

Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Republik Indonesia. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.



HUKUM KEBENDAAN

Ditilik dari optik hukum perdata, hukum kebendaan atau hukum benda (*zakenrecht*) merupakan bagian dari hukum harta kekayaan. Hukum kebendaan merupakan keseluruhan kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum secara langsung antara seseorang (subjek hukum) dengan benda (objek hukum), yang melahirkan berbagai hak kebendaan (*zakelijkrecht*). Hak kebendaan memberikan kekuasaan langsung kepada seseorang dalam penguasaan dan kepemilikan atas sesuatu benda di manapun bendanya berada. Pengaturan hukum kebendaan sebagian besar bersumber dalam KUH Perdata dan peraturan perundang-undangan lainnya di luar KUH Perdata, yang kandungan materinya meliputi pengertian benda, pembendaan benda, dan hak-hak kebendaan.

Buku yang hadir di hadapan pembaca ini, secara teoretis berisikan uraian ketentuan hukum kebendaan perdata sehingga dapat memberikan pemahaman secara komprehensif mengenai konsep kebendaan, macam-macam cara pembendaan benda, macam-macam hak kebendaan yang memberikan kenikmatan, dan macam-macam hak kebendaan yang memberikan jaminan dalam perspektif hukum perdata.

Pembahasan dalam buku ini disusun secara menyeluruh, utuh, dan lugas disertai dengan rujukan kaidah hukumnya. Oleh karena itu, buku ini setidaknya dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah untuk dapat dijadikan sebagai salah satu bahan bacaan pokok bagi kalangan akademis hukum, praktisi hukum, birokrat hukum, dan masyarakat dalam mempelajari eksistensi dan esensi hukum kebendaan perdata.

ISBN 979-007-385-2



9 789790 073852

Hukum Kebendaan

Rachmadi Usman, S.H., M.H.

HUKUM KEBENDAAN

PRAKATA

Tiada suatu kegembiraan bagi seorang dosen, seraya mengucapkan puji syukur kehadirat Tuhan Penguasa alam semesta, yang Maha Pengasih lagi Penyanyang, yang telah melimpahkan taufik, hidayah dan rahmat-Nya kepada kita semuanya, dengan memberikan kesehatan, kekuatan dan ketabahan kepada saya, sehingga dapat menyelesaikan buku yang diberi judul "**HUKUM KEBENDAAN PERDATA**". Juga tidak lupa disampaikan salam dan shalawat, semoga dicurahkan selalu kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarganya, para sahabatnya, para tabi'in dan pengikutnya sampai akhir zaman.

Sebagaimana diketahui bahwa mata kuliah Hukum Kebendaan merupakan salah satu bagian dari mata kuliah Program S1 Bidang Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat. Sesuai dengan kedudukannya mata kuliah Hukum Kebendaan ini termasuk dalam mata kuliah wajib program sebagaimana diatur dalam Keputusan Rektor Universitas Lambung Mangkurat Nomor 515/H8/KR/2008 tentang Kurikulum Program Pendidikan Sarjana Bidang Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Mata kuliah Hukum Kebendaan ini bermaksud menjelaskan dasar-dasar hukum yang ada dalam Hukum Kebendaan Perdata. Karena itu dalam buku yang ada dihadapan pembaca ini diuraikan mengenai ketentuan dan prinsip-prinsip hukum berkenaan dengan hak kebendaan perdata. Setelah mempelajari mata kuliah Hukum Kebendaan tersebut, mahasiswa diharapkan mampu menjelaskan dan menguasai tentang pengertian dan kedudukan Hukum Kebendaan serta dasar-dasar hukum dalam hukum kebendaan perdata.

Penyusunan buku yang ada di hadapan pembaca ini dimaksud dapat membantu proses pembelajaran pada Program S1 Bidang Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat. Dengan terbitnya buku ini, diharapkan sangat membantu dosen dalam menyajikan materi perkuliahan dan memberikan kemudahan bagi mahasiswa dalam mempelajari materi mata kuliah Hukum Kebendaan. Setidaknya dengan terbitnya buku ini dapat berfungsi sebagai bahan referensi bagi mahasiswa dan sebagai buku panduan dalam mengikuti perkuliahan dan mempelajari materi mata kuliah Hukum Kebendaan. Di samping itu, buku ini diharapkan merupakan suatu perangkat pembelajaran yang dapat digunakan secara mandiri, artinya dapat mengurangi ketergantungan mahasiswa pada dosen pengasuh mata kuliah Hukum Kebendaan. Adanya buku seperti ini, maka materi perkuliahan telah tersedia dan mahasiswa dapat mempelajarinya secara mandiri, baik secara individual maupun bersama-sama dalam kelompok belajar.

Buku ini terdiri atas tujuh bab, yang memuat dasar-dasar dan prinsip-prinsip hukum kebendaan perdata. Dalam Bab 1 dibicarakan mengenai pengertian dan dasar hukum kebendaan. Kemudian berturut-turut dilanjutkan dengan Bab 2 dan Bab 3 yang membicarakan mengenai ruang lingkup dan pembedaan kebendaan serta hak-hak kebendaan pada umumnya. Selanjutnya dalam Bab 4 dan Bab 5 dibicarakan mengenai

hak menguasai atau keduduak berkuasa (*bezt*) dan hak milik (*eigendom*) atas suatu benda. Dalam Bab 6 dibicarakan mengenai hak kebendaan jaminan. Terakhir dalam Bab 7 dibicarakan mengenai hak kebendaan lainnya di atas benda milik orang lain. Dengan demikian setidaknya mahasiswa akan mendapatkan gambaran yang bersifat komprehensif mengenai hukum kebendaan dalam perspektif hukum perdata.

Penyusunan Buku Ajar ini tidak akan selesai tepat pada waktunya, tanpa bantuan dan dukungan dari teman-teman sejawat pada Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat. Secara khusus terutama sekali ditujukan kepada yang terhormat dan terpelajar almarhum ayahanda **Prof. H. Hamdhany Tenggara, S.H.**, dan yang terhormat dan terpelajar ayahanda **Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.**, yang sekarang menjadi Hakim Agung pada Mahkamah Agung, serta yang terhormat dan terpelajar **Djoni S. Gozali, S.H., M.Hum.**, yang kini menjabat Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, selaku pembimbing dan sekaligus menjadi teman sejawat, atas berbagai ide, pemikiran, bimbingan, dorongan, dan nasihatnya, sehingga penyusunan buku yang ada dihadapan pembaca ini dapat diselesaikan dengan baik. Semoga karya ilmiah dalam berupa buku ini akan menjadi amal kebajikan bagi kita semuanya.

Selain tidak lupa dihaturkan ucapan terimakasih kepada isteri saya dinda **Yunita Usman, S.Pd.**, yang sekaligus sebagai sahabat setia, baik dalam suka maupun duka, atas segala bantuan dan pengertiannya hingga buku yang ada di hadapan pembaca ini dapat terselesaikan dengan baik sebagaimana yang dicita-citakan. Demikian pula kepada kedua anaku, putriku ananda **Widyananda Alifia Usman** dan putraku ananda **Muhammad Nasywa Ananta Usman**, yang waktu luang ayahnya selalu "disita dan tersita" oleh "kesibukan" akan tugas dan pekerjaan ayahnya, yang belum sepenuh dimengerti oleh mereka berdua, juga dihaturkan ucapan terimakasih atas pengertiannya selama ini. Semoga Allah SWT Tuhan Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyanyang selalu memberikan kesehatan, kekuatan, dan ketabahan kepada mereka semua, agar menjadi isteri dan anak-anak yang sholehah dan selalu berbakti kepada kedua ibu bapaknya, serta bertakwa dengan penuh iman kepada Allah SWT Tuhan Yang Mahakuasa serta mengabdikan kepada agama, nusa, dan bangsanya.

Tegur sapa dibutuhkan dari semua pihak, terutama dari kawan-kawan sejawat sesama dosen Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat untuk memperbaiki isi buku ini, sehingga akan lebih bermanfaat bagi kita semuanya. Akhirnya, semoga harapan untuk memberikan pembelajaran yang mudah dicerna dan diserap mahasiswa akan dapat tercapai. Demikian harapan dan keinginan kita semuanya. Seandainya buku yang ada di hadapan pembaca ini mempunyai "nilai" disisi Allah SWT., maka hendaknya "pahala" darinya dilimpahkan kepada kedua orangtua dan guru-guru kami yang tercinta dan tersayang.

Banjarmasin, April 2010.

Rachmadi Usman, S.H., M.H.

DAFTAR ISI

PRAKATA	iii-iv
DAFTAR ISI	v-vi
Bab 1 Pengertian dan Dasar Hukum Kebendaan	1-28
A. Istilah dan Pengertian Hukum Benda	1-2
B. Kedudukan Hukum Benda dalam Perspektif Hukum Perdata	2-5
C. Sumber dan Perkembangan Pengaturan Hukum Benda	5-15
D. Eksistensi Hukum Kebendaan Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Hak Tanggungan	16-21
E. Sifat Pengaturan Hukum Benda Dibandingkan dengan Sifat Pengaturan Hukum Perikatan	21-22
F. Asas-asas Hukum Benda	22-27
Bab 2 Ruang Lingkup dan Pembendaan Kebendaan	29-58
A. Istilah, Pengertian dan Ruang Lingkup Hukum Benda	29-35
B. Pembedaan Berbagai Macam Kebendaan dalam Hukum Perdata Berdasarkan Perspektif Kitab Undang-undang Hukum Perdata	35-
1. Kebendaan Bergerak (<i>Roerend Zaken</i>) dan Kebendaan Tidak Bergerak (<i>Onroered Zaken</i>)	38-45
2. Kebendaan Berwujud (<i>Lichamelijke Zaken</i>) dan Kebendaan Tidak Berwujud (<i>Onlichamelijke Zaken</i>)	45-46
3. Kebendaan Yang Dapat Dihilangkan (<i>Verbruikbare/Verbruikbaar Zaken</i>) dan Kebendaan Yang Tidak Dapat Dihilangkan (<i>Onverbruikbare/Onverbruikbaar Zaken</i>)	46-48
4. Kebendaan Yang Dapat Diganti (<i>Vervangbare Zaken/Wisseling Zaken</i>) dan Kebendaan Yang Tidak Dapat Diganti (<i>Onvervangbare Zaken/Onwisseling Zaken</i>)	48-49
5. Kebendaan Yang Dapat Dibagi (<i>Deelbare Zaken</i>) dan Kebendaan Yang Tidak Dapat Dibagi (<i>Ondeelbare Zaken</i>)	49-49
6. Kebendaan Yang Sudah Ada (<i>Tegenwoordige Zaken</i>) dan	

	Kebendaan Yang Akan Ada (<i>Toekomstige Zaken</i>)	50-50
7.	Kebendaan Dalam Perdagangan (<i>Zaken in de Handel</i>) dan Kebendaan Diluar Perdagangan (<i>Zaken buiten de Handel</i>)	50-51
8.	Kebendaan Yang Terdaftar (<i>Geregistreeerde Zaken</i>) dan Kebendaan Yang Tidak Terdaftar (<i>Ongeregistrreerde Zaken</i>)	51-53
C.	Pembedaan Macam Kebendaan Berdasarkan Totalitas Bendanya	53-54
D.	Pembedaan Macam Kebendaan Berdasarkan Kepemilikannya	54-56
E.	Status Hukum Kebendaan Kapal Laut dalam Hukum Perdata Berdasarkan Perspektif Kitab Undang-undang Hukum Dagang	56-57
Bab 3 Hak Kebendaan		59-77
A.	Pengertian dan Ciri-ciri Hak Kebendaan	59-62
B.	Perbedaan Hak Kebendaan dengan Hak Perseorangan	62-63
C.	Pembedaan Berbagai Hak Kebendaan	63-65
D.	Tingkatan-tingkatan Piutang (Tagihan) Yang Didahulukan Dalam Pelunasannya	65-70
E.	Piutang Yang Didahulukan Berdasarkan Hak <i>Privelege</i>	70-74
F.	Tagihan Yang Didahulukan Berdasarkan Hak <i>Retentie</i>	74-76
Bab 4 Hak Menguasai atau Kedudukan Berkuasa (<i>Bezit</i>)		77-100
A.	Pengertian dan Persyaratan <i>Bezit</i>	77-81
B.	Pembedaan Macam <i>Bezit</i> dalam Berbagai Perspektif	81-83
C.	Cara Memperoleh <i>Bezit</i>	83-87
D.	Fungsi dan Hak-hak Yang Timbul dari <i>Bezit</i>	88-96
E.	<i>Bezit</i> Atas Kebendaan Bergerak	96-99
F.	Cara Berakhir atau Penyebab Hapusnya <i>Bezit</i>	99-99
Bab 5 Hak Milik (<i>Eigendom</i>)		101-140
A.	Pengertian dan Ciri-ciri Hak Milik	101-104
B.	Cara Memperoleh Hak Milik Atas Sesuatu Kebendaan	104-117
C.	Pengertian dan Cara Memperoleh Hak Milik atas Tanah dalam Perspektif Hukum Kebendaan Agraria	117-122
D.	Syarat-syarat Penyerahan Hak Milik	122-124
E.	Sifatnya Memperoleh Hak Milik	124-124
F.	Pembatasan-pembatasan dalam Menikmati Hak Milik	124-132
G.	Hak dan Perlindungan Hukum Yang Timbul dari Hak Milik	132-135

H.	Hak Kepemilikan Bersama atas Sesuatu Kebendaan (<i>Mede eigendom</i>)	135-140
I.	Cara Hapus atau Berakhirnya Hak Milik	140-140
Bab 6 Hak Kebendaan Jaminan		141-174
A.	Jaminan Gadai (<i>Pand</i>)	141-150
B.	Jaminan Fidusia	151-160
C.	Jaminan Hipotik (<i>Hypotheek</i>)	160-164
D.	Jaminan Hak Tanggungan	165-174
Bab 7 Hak Kebendaan Di Atas Benda Milik Orang		175-186
A.	Hak Pengabdian Pekarangan (<i>Erfdienstbaarheid/Servituut</i>)	175-177
B.	Hak Numpang Karang (<i>Opstal</i>)	177-179
C.	Hak Usaha (<i>Erfpacht</i>)	179-181
D.	Hak Pakai (Memungut) Hasil (<i>Vruchtgebruik</i>)	181-184
E.	Hak Pakai dan Mendiami	184-186

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Bab 1

PENGERTIAN DAN DASAR HUKUM KEBENDAAN

A. ISTILAH DAN PENGERTIAN HUKUM BENDA

Istilah hukum benda merupakan terjemahan dari istilah dalam bahasa Belanda, yaitu "zakenrecht".¹ Dalam perspektif hukum perdata (*privatrecht*), hukum benda merupakan bagian dari hukum harta kekayaan (*vermogensrecht*), yaitu hukum harta kekayaan mutlak.

Dalam Kamus Hukum disebutkan pengertian hukum benda, yaitu:

"Hukum benda: keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan-hubungan hukum antara subyek hukum dengan benda dan hak kebendaan".²

Sementara itu Titik Triwulan Tutik mengemukakan pengertian hukum benda, sebagai berikut:

"Hukum harta kekayaan mutlak adalah suatu ketentuan yang mengatur tentang hak-hak kebendaan dan barang-barang tak terwujud (immaterial). Hukum harta kekayaan mutlak disebut juga dengan hukum kebendaan, yaitu hukum yang mengatur tentang hubungan hukum antara seseorang dengan benda. Hubungan hukum ini, melahirkan hak kebendaan (zakelijk recht) yakni hak yang memberikan kekuasaan langsung kepada seseorang yang berhak menguasai sesuatu benda di dalam tangan siapa pun benda itu."³

Pada bagian lain diterangkan pula oleh Titik Triwulan Tutik pengertian hukum harta kekayaan relatif, yang merupakan bagian dari hukum harta kekayaan, yaitu:

"Hukum harta kekayaan relatif, yaitu ketentuan yang mengatur utang piutang atau yang timbul karena adanya perjanjian. Hukum harta kekayaan relatif disebut dengan hukum perikatan, yaitu hukum yang mengatur hubungan hukum antara seseorang dengan seseorang lain. Hubungan hukum ini menimbulkan hak terhadap seseorang atau hak perseorangan (persoonelijk recht), yakni hak yang memberikan kekuasaan kepada seseorang untuk menuntut seseorang yang lain agar berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu".⁴

Secara sederhana P.N.H. Simanjuntak memberikan rumusan pengertian hukum benda, yaitu:

¹Bandingkan P.N.H. Simanjuntak. 1999. *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan, hlm. 204.

²M. Marwan dan Jimmy P. 2009. *Kamus Hukum (Dictionary of Law Complete Edition)*. Surabaya: Reality Publisher, hlm. 652.

³Titik Triwulan Tutik. 2008. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana, hlm. 141-142.

⁴*Ibid.*, hlm. 142.

"Hukum Benda adalah peraturan-peraturan hukum yang mengatur mengenai hak-hak kebendaan yang sifatnya mutlak".⁵

Demikian pula sebelumnya dikemukakan Prof. Soediman Kartohadiprojo, bahwa:

"Hukum kebendaan ialah semua kaidah hukum yang mengatur apa yang diartikan dengan benda dan mengatur hak-hak atas benda".⁶

Hal yang sama dikemukakan pula Prof. L.J. van Apeldoorn, yaitu:

"Hukum Kebendaan adalah peraturan mengenai hak-hak kebendaan".⁷

Senada dengan itu Prof. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan juga mengemukakan ruang lingkup yang diatur dalam Hukum Benda itu, sebagai berikut:

"Apa yang diatur dalam Hukum Benda itu ? Pertama-tama hukum benda itu mengatur pengertian dari benda, kemudian pembedaan macam-macam benda, dan selanjutnya bagian yang terbesar mengatur mengenai macam-macam hak kebendaan".⁸

Dari uraian di atas, intinya dari hukum benda atau hukum kebendaan itu adalah serangkain ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum antara seseorang (subjek hukum) dengan benda (objek dari hak milik). Dengan kata lain hukum benda atau hukum kebendaan adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur mengenai kebendaan atau yang berkaitan dengan benda. Kebendaan di sini adalah segala sesuatu menyangkut tentang pengertian benda, pembedaan benda dan hak-hak kebendaan dan hal lainnya yang menyangkut tentang benda dan hak-hak kebendaan. Pada umum ketentuan hukum benda tersebut bersumberkan kepada ketentuan hukum yang tertulis, baik yang berasal dari ketentuan-ketentuan hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, termasuk yurisprudensi, baik itu berupa peraturan yang *original* (asli) maupun peraturan *derivatif* (turunan).

B. KEDUDUKAN HUKUM BENDA DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA

Dilitik dari sistem hukum perdata, maka hukum kebendaan merupakan salah satu sub sistem dari hukum harta kekayaan.⁹

Sebagaimana diketahui sistematika pembedangan hukum perdata (materiil) dapat ditilik dari dua sudut, yaitu: *pertama*, menurut ilmu pengetahuan hukum (doktrin) dan *kedua*, menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Berbeda dengan sistematika KUH Perdata, maka pembedangan hukum perdata (materiil) menurut ilmu pengetahuan hukum meliputi 4 (empat) bidang, yaitu:

1. Hukum perorangan (*personenrecht*)

⁵P.N.H. Simanjuntak. 1999. *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan, hlm. 205.

⁶Soediman Kartohadiprojo. 1984. *Pengantar Tata Hukum di Indonesia*. Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 92.

⁷L.J. van Apeldoorn. 1980. *Pengantar Ilmu Hukum*, terjemahan Oetarid Sadino. Jakarta: Pradnya Paramita, hlm.215.

⁸Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1981. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty, hlm. 12.

⁹Rachmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Yakarta: CV Sinar Grafika, hlm. 27.

- Hukum perorangan adalah ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur mengenai pribadi alamiah (manusia) sebagai subjek hukum dalam hukum atau mengatur hal-hal yang berkaitan dengan kecakapan seseorang dalam hukum, hak-hak (kewajiban-kewajiban) subjektif seseorang serta hal-hal yang mempunyai pengaruh terhadap kedudukan seseorang sebagai subjek hukum, seperti jenis kelamin, status menikah, umur, domisili, status dibawah pengampuan, atau pendewasaan serta mengatur mengenai register pencatatan sipil.
2. Hukum kekeluargaan (*familierecht*)
Hukum kekeluargaan adalah ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur mengenai hubungan antarpribadi alamiah yang berlainan jenis dalam suatu ikatan kekeluargaan, seperti perkawinan, perceraian, hubungan antara suami dan isteri, hubungan antara orangtua dan anak, perwalian, atau periparan.
 3. Hukum harta kekayaan (*vermogensrecht*)
Hukum harta kekayaan adalah ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur mengenai hubungan hukum seseorang dengan harta kekayaan yang dikuasainya, yang melahirkan hak atas kekayaan yang bersifat absolut (diatur dalam hukum kebendaan, termasuk hukum jaminan) dan melahirkan hak atas kekayaan yang bersifat relatif (diatur dalam hukum perikatan).
 4. Hukum kewarisan (*erfrecht*)
Hukum kewarisan adalah ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur mengenai peralihan (pemindahan) hak kepemilikan harta kekayaan seseorang setelah yang bersangkutan meninggal dunia (pewaris), menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa besar bagiannya masing-masing.¹⁰

Sementara itu dalam perspektif KUH Perdata, KUH Perdata membagi bidang hukum perdata (materiil) tersebut atas 4 (empat) bidang pula, yang dituangkan ke dalam 4 (empat) buku, yaitu:

1. Buku I tentang Orang (*Van Personen*);
2. Buku II tentang Kebendaan (*Van Zaken*);
3. Buku III tentang Perikatan (*Van Verbintenissen*);
4. Buku IV tentang Pembuktian dan Daluwarsa (*Van Bewijs en Verjaring*).

Sistematika di atas sebenarnya terpengaruh oleh sistematika *Corpus Iuris Civilis* dari *Institutiones Justinianus*, Kaisar Romawi yang memerintah pada abad VI Masehi atau tahun 524-565 Masehi dan merupakan kodifikasi hukum perdata Romawi. Kodifikasi Justinianus terbagi dalam empat bagian, yaitu:

1. *Institutiones*
Dalam bagian ini berisikan antara lain tentang pengertian-pengertian, tentang lembaga-lembaga hukum dan lain-lain yang terdapat dalam hukum Romawi.
2. *Pandecta*
Berisikan himpunan pendapat dari ahli-ahli hukum Romawi yang terkenal pada masa itu.
3. *Code*
Berisikan himpunan perundang-undangan (*leges lex*) yang dibukukan oleh para ahli hukum atas perintah Kaisar Romawi.
4. *Novelles*

¹⁰Rachmadi Usman. 2006. *Aspek-aspek Hukum Perorangan dan Kekeluargaan di Indonesia*. Jakarta: CV Sinar Grafika, hlm. 35.

Merupakan kumpulan atau himpunan penjelasan-penjelasan atau komentar atas codex tersebut.¹¹

Jika kedua sistematika pembagian hukum perdata (materiil) tersebut dihubungkan satu sama lainnya, maka terlihat dengan jelas kedudukan hukum kebendaan¹² sebagaimana tabel dibawah ini:

Tabel 1.1 Perbandingan Sistematika Pembidangan Hukum Perdata¹³

Sistematika Ilmu Pengetahuan Hukum	Sistematika KUH Perdata
1. Hukum Perorangan	Buku I tentang Perorangan
2. Hukum Kekeluargaan	
3. Hukum Harta Kekayaan	Buku II tentang Kebendaan
(1) Hukum Harta Kekayaan Absolut	
(2) Hukum Harta Kekayaan Relatif	
4. Hukum Kewarisan	Buku II tentang Kebendaan
	Buku IV tentang Pembuktian dan Daluwarsa

Mengenai sistematika isi hukum perdata (materiil), ada perbedaan antara sistematika KUH Perdata dan sistematika ilmu pengetahuan hukum. Perbedaan tersebut disebabkan oleh latar belakang penyusunannya. Penyusunan KUH Perdata didasarkan pada sistem individualisme (kebebasan individu) sebagai pengaruh dari revolusi Perancis. Hak milik adalah sentral, dan tidak dapat diganggu gugat oleh siapa pun juga. Hak dan kebendaan setiap individu harus dijamin. Sedangkan sistematika ilmu pengetahuan hukum didasarkan pada perkembangan siklus kehidupan manusia, yakni dari lahir, dewasa (kawin), cari harta (nafkah hidup) dan mati (pewarisan).¹⁴

Selain itu hukum perdata materiil dalam Hukum Eropa terdapat pula di dalam KUH Dagang (*Wetboek van Koophandel*). Isinya sejenis “hukum kekayaan” yang terdiri atas sebagian besar hukum perikatan (bidang perjanjian) dan sebagian kecil hukum benda. Sebagai peraturan hukum yang mempunyai kedudukan setaraf dengan “perjanjian” dalam KUH Perdata, maka KUH Dagang merupakan suatu “lex specialis” terhadap KUH Perdata sebagai “lex generalis”-nya. Sebagai *lex specialis* kalau dalam KUH Dagang ada ketentuan yang mengatur sesuatu yang diatur juga dalam KUH Perdata, maka ketentuan dalam KUH Dagang yang berlaku.¹⁵

Pembidangan yang dibuat para sarjana ilmu pengetahuan hukum yang berkaitan dengan orang dan keluarga dapat diatur dalam Buku I KUH Perdata; kemudian yang berkaitan dengan hukum harta kekayaan yang bersifat absolut dan hukum kewarisan

¹¹Frieda Husni Hasbullah. 2002. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-hak yang Memberi Kenikmatan Jilid 1*. Jakarta: Ind-Hill Co., hlm. 8.

¹²Bandingkan Frieda Husni Hasbullah dan Surini Ahlan Syarif. 3001. *Hukum Kebendaan Perdata: Buku A*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm. 3.

¹³Bandingkan *Ibid*.

¹⁴Abdulkadir Muhammad. 1993. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 16-17.

¹⁵R. Abdoel Djamali. 1984. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: CV Rajawali, hlm. 148-149.

dapat ditempatkan dalam Buku II KUH Perdata, sedangkan yang berkaitan dengan hukum harta kekayaan yang bersifat relatif dapat diatur dalam Buku III KUH Perdata. Selanjutnya Buku IV KUH Perdata berdiri sendiri bahkan para sarjana hukum menganggapnya lebih tepat jika masalah pembuktian dan daluwarsa ini diatur tersendiri dalam hukum acara.¹⁶

Dengan demikian dalam perspektif hukum perdata, baik menurut ilmu pengetahuan hukum maupun KUH Perdata, hukum benda atau hukum kebendaan merupakan salah satu sub sistem dari sistem hukum perdata itu sendiri.

C. SUMBER DAN PERKEMBANGAN PENGATURAN HUKUM BENDA

Pada prinsipnya pengaturan hukum kebendaan sebagian besar termuat dalam Buku II KUH Perdata, disamping diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan diluar KUH Perdata. Secara umum bilamana kita kaji ketentuan-ketentuan dalam Pasal-pasal Buku II KUH Perdata, maka kandungan materi yang diatur di dalamnya pada dasarnya meliputi kebendaan dan cara-cara membedakan benda, hak-hak kebendaan dan kewarisan.¹⁷

Adapun secara rinci hal-hal yang diatur dalam Buku II KUH Perdata tersebut sebagai berikut:

- a. tentang kebendaan dan cara-cara membeda-bedakan benda;
- b. tentang hak-hak kebendaan yang memberikan kenikmatan;
- c. tentang kewarisan;
- d. tentang piutang-piutang yang diistimewakan;
- e. tentang hak-hak kebendaan yang memberikan jaminan.¹⁸

KUH Perdata sebagai terjemahan dari *Burgerlijk Wetboek* merupakan kodifikasi hukum perdata materiil yang diberlakukan pada tahun 1848 berdasarkan asas konkordansi. Ketentuan hukum kebendaan atau hukum benda dapat dijumpai dalam Buku II KUH Perdata yang mengatur mengenai hukum kebendaan. Dalam Buku II KUH Perdata tersebut diatur mengenai pengertian, cara membedakan benda dan hak-hak kebendaan, baik hak kebendaan yang memberikan kenikmatan dan hak kebendaan yang memberikan jaminan.

Buku II KUH Perdata tentang kebendaan (*van zaken*), memuat hukum kebendaan dan hukum kewarisan, termasuk hukum jaminan, yang berisikan 21 Bab yang dimulai dari Pasal 499 sampai dengan Pasal 1232. Secara rinci materi kandungan ketentuan-ketentuan yang termuat dalam Buku II KUH Perdata tersebut, sebagai berikut:

a.	Bab I	Tentang Kebendaan dan Cara Membeda-bedakannya (Pasal 499 sampai dengan Pasal 528); Bagian Kesatu Tentang Kebendaan Umumnya (Pasal 499 sampai dengan Pasal 502); Bagian Kedua Tentang Cara Membeda-bedakan Kebendaan (Pasal 503 sampai dengan Pasal 505); Bagian Ketiga Tentang Kebendaan Tak Bergerak (Pasal 506 sampai dengan Pasal 508); Bagian Keempat Tentang Kebendaan Bergerak (Pasal 509 sampai dengan Pasal 518); Bagian Kelima Tentang Kebendaan dalam Hubungannya dengan
----	-------	---

¹⁶Bandingkan Frieda Husni Hasbullah. *Op.Cit.*, hlm. 9-10.

¹⁷Rachmadi Usman. *Hukum Jaminan Keperdataan. Op.Cit.*, hlm. 30.

¹⁸*Ibid.*

		Mereka yang Menguasainya (Pasal 519 sampai dengan Pasal 528);
b.	Bab II	Tentang Kedudukan Berkuasa (<i>Bezit</i>) dan Hak-hak yang Timbul Karenanya (Pasal 529 sampai dengan Pasal 568, Pasal 569 dicabut); Bagian Kesatu Tentang Sifat Kedudukan Berkuasa dan Barang Apa yang Dapat Dikuasai dengan Itu (Pasal 529 sampai dengan Pasal 537); Bagian Kedua Tentang Cara Bagaimana Kedudukan Berkuasa Diperoleh, Dipertahankan dan Berakhir (Pasal 538 sampai dengan Pasal 547); Bagian Ketiga Tentang Hak-hak yang Timbul karena Kedudukan Berkuasa (Pasal 548 sampai dengan Pasal 568, Pasal 569 dicabut);
c.	Bab III	Tentang Hak Milik (<i>Eigendom</i>) Pasal 570 sampai dengan Pasal 624) Bagian Kesatu Tentang Ketentuan-ketentuan Umum (Pasal 570 sampai dengan Pasal 583); Bagian Kedua Tentang Cara Memperoleh Hak Milik (Pasal 584 sampai dengan Pasal 613, Pasal 614 dan Pasal 615 dihapus, Pasal 616 sampai dengan Pasal 624);
d.	Bab IV	Tentang Hak dan Kewajiban antara Pemilik-pemilik Pekarangan yang Satu Sama Lain Bertetangga (Pasal 625 sampai dengan Pasal 672);
e.	Bab V	Tentang Kerja Rodi (Pasal 673);
f.	Bab VI	Tentang Pengabdian Pekarangan (Pasal 674 sampai dengan Pasal 710); Bagian Kesatu Tentang Sifat dan Jenis Pengabdian Pekarangan (Pasal 674 sampai dengan Pasal 694); Bagian Kedua Tentang Bagaimana Pengabdian Pekarangan Dilahirkan (Pasal 695 sampai dengan Pasal 702); Bagian Ketiga Tentang Bagaimana Pengabdian Pekarangan Berakhir (Pasal 703 sampai dengan Pasal 710);
g.	Bab VII	Tentang Hak Numpang Karang (<i>Recht van Opstal</i>) Pasal (711 sampai dengan Pasal 719)
h.	Bab VIII	Tentang Hak Usaha (<i>Erfpacht</i>) (Pasal 720 sampai dengan Pasal 736);
i.	Bab IX	Tentang Bunga Tanah dan Hasil Sepersesepuluh (Pasal 737 sampai dengan Pasal 755);
j.	Bab X	Tentang Hak Pakai Hasil (Pasal 756 sampai dengan Pasal 817); Bagian Kesatu Tentang Sifat dan Cara Memperoleh Hak Pakai Hasil (Pasal 756 sampai dengan Pasal 760); Bagian Kedua Tentang Hak-hak Si Pemakai Hasil (Pasal 761 sampai dengan Pasal 781); Bagian Ketiga Tentang Kewajiban-kewajiban Si Pemakai Hasil (Pasal 782 sampai dengan Pasal 806); Bagian Keempat Tentang Bagaimana Hak Pakai Hasil Berakhir (Pasal 807 sampai dengan Pasal 817);
k.	Bab XI	Tentang Hak Pakai dan Hak Mendiami (Pasal 818 sampai dengan Pasal 829);
l.	Bab XII	Tentang Perwarisan karena Kematian (Pasal 830 sampai dengan

		<p>Pasal 873);</p> <p>Bagian Kesatu Tentang Ketentuan Umum (Pasal 830 sampai dengan Pasal 851);</p> <p>Bagian Kedua Tentang Perwarisan para Keluarga Sedarah yang Sah, dan Si Suami atau Isteri yang Hidup Terlama (Pasal 852 sampai dengan Pasal 861);</p> <p>Bagian Ketiga Tentang Perwarisan dalam Hal Adanya Anak-anak Luar Kawin (Pasal 862 sampai dengan Pasal 873);</p>
m.	Bab XIII	<p>Tentang Surat Wasiat (Pasal 874 sampai dengan Pasal 1004);</p> <p>Bagian Kesatu Tentang Ketentuan Umum (Pasal 874 sampai dengan Pasal 894);</p> <p>Bagian Kedua Tentang Kecakapan Seorang untuk Membuat Surat Wasiat atau untuk Menikmati Keuangan dari Surat yang Demikian (Pasal 895 sampai dengan Pasal 909, 910 dicabut, Pasal 911 sampai dengan Pasal 912);</p> <p>Bagian Ketiga tentang Bagian Mutlak atau Legitime Portie dan Tentang Pengurangan dari Tiap-tiapo Pemberian yang Kiranya akan Mengurangkan Bagian Mutlak itu (Pasal 913 sampai dengan Pasal 929);</p> <p>Bagian Keempat Tentang Bentuk Sesuatu Wasiat (Pasal 930 sampai dengan Pasal 953);</p> <p>Bagian Kelima Tentang Warisan Pengangkatan Waris (Pasal 954 sampai dengan Pasal 956);</p> <p>Bagian Keenam Tentang Hibah Wasiat (Pasal 957 sampai dengan Pasal 972);</p> <p>Bagian Ketujuh Tentang Pengangkatan Waris Wasiat dengan Lompat Tangan yang Diizinkan, untuk Mengaruniai Cucu-cucu dan Keturunan Saudara-saudara Laki dan Perempuan (Pasal 973 sampai dengan Pasal 988);</p> <p>Bagian Kedelapan Tentang Pengangkatan Waris Wasiat dengan Lompat Tangan, dalam Hal Apa yang Oleh Si Waris atau Si Penerima Hibah Wasiat akan Ditinggalkan, karena Tak Dijual atau Tak Dihabiskannya (Pasal 989 sampai dengan Pasal 991);</p> <p>Bagian Kesembilan Tentang Pencabutan dan Gugurnya Wasiat (Pasal 992 sampai dengan Pasal 1004);</p>
n.	Bab XIV	<p>Tentang Pelaksana Wasiat dan Pengurus Harta Peninggalan (Pasal 1005 sampai dengan Pasal 1022);</p>
o.	Bab XV	<p>Tentang Hak Memikir dan Hak Istimewa untuk Mengadakan Pendaftaran Harta Peninggalan (Pasal 1023 sampai dengan Pasal 1043);</p>
p.	Bab XVI	<p>Tentang Hak Menerima dan Menolak Statu Warisan (Pasal 1044 sampai dengan Pasal 1065);</p> <p>Bagian Kesatu Tentang Hal Menerima Suagtu Warisan (Pasal 1044 sampai dengan Pasal 1056);</p> <p>Bagian Kedua Tentang Hal Menolak Statu Warisan (Pasal 1057 sampai dengan Pasal 1065);</p>
q.	Bab XVII	<p>Tentang Pemisahan Harta Peninggalan (Pasal 1066 sampai dengan Pasal 1125);</p> <p>Bagian Kesatu Tentang Pemisahan Harta Peninggalan dan Akibat-akibatnya (Pasal 1066 sampai dengan Pasal 1085);</p> <p>Bagian Kedua Tentang Pemasukan (Pasal 1086 sampai dengan Pasal 1099);</p>

		<p>Bagian Ketiga Tentang Hal Pembayaran Utang-utang (Pasal 1100 sampai dengan Pasal 1111);</p> <p>Bagian Keempat Tentang Pembatalan suatu Pemisahan Harta Peninggalan yang Telah Disetujui (Pasal 1112 sampai dengan Pasal 1120);</p> <p>Bagian Kelima Tentang Pembagian Warisan oleh Keluarga Sedarah dalam Garis Ke Atas, Diantara Keturunannya atau Diantara Mereka ini dan Suami atau Isteri Mereka yang Hidup Terlama (Pasal 1121 sampai dengan Pasal 1125);</p>
r.	Bab XVIII	Tentang Harta Peninggalan yang Tak Terurus (Pasal 1126 sampai dengan Pasal 1130);
s.	Bab XIX	Tentang Piutang-piutang Diistimewakan (Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1149);
		<p>Bagian Kesatu Tentang Piutang-piutang yang Diistimewakan pada Umumnya (Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1138);</p> <p>Bagian Kedua Tentang Hak-hak Istimewa yang Mengenai Benda-benda Tertentu (Pasal 1139 sampai dengan Pasal 1148);</p> <p>Bagian Ketiga Tentang Hak-hak Istimewa atas Semua Benda Bergerak dan Benda Tak Bergerak Pada Umumnya (Pasal 1149);</p>
t.	Bab XX	Tentang Gadai (Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160, Pasal 1161 dihapuskan);
u.	Bab XXI	<p>Tentang Hipotik (Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232);</p> <p>Bagian Kesatu Tentang Ketentuan-ketentuan Umum (Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1178);</p> <p>Bagian Kedua Tentang Pembukuan-pembukuan Hipotik Serta Bentuk Caranya Pembukuan (Pasal 1179 sampai dengan Pasal 1194);</p> <p>Bagian Ketiga Tentang Pencoretan Pembukuan (Pasal 1195 sampai dengan Pasal 1197);</p> <p>Bagian Keempat Tentang Akibat-akibat Hipotik Terhadap Orang-orang Ketiga yang Menguasai Benda yang Dibebani (Pasal 1198 sampai dengan Pasal 1208);</p> <p>Bagian Kelima Tentang Hapusnya Hipotik (Pasal 1209 sampai dengan Pasal 1220);</p> <p>Bagian Keenam Tentang Pegawai-pegawai yang Ditugaskan Menyimpan Hipotik, Tanggung Jawab Pegawai-pegawai yang Ditugaskan Menyimpan Hipotik dan Hal Diketuainya Register-register oleh Masyarakat (Pasal 1221 sampai dengan Pasal 1232).</p>

Dimasukkannya hukum waris dalam Buku II KUH Perdata didasarkan pertimbangan karena pembentuk undang-undang menganggap bahwa hukum kewarisan itu merupakan hak kebendaan, yaitu hak kebendaan atas “boedel” dari orang yang meninggal dunia. Oleh karena dianggap sebagai hak kebendaan, jadi diatur dalam Buku II KUH Perdata. Sementara pendapat lain mengatakan bahwa kewarisan itu merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak milik, sedangkan hak milik itu diatur dalam Buku II KUH Perdata, maka diatur soal kewarisan dalam Buku II KUH Perdata.¹⁹

Kitab Undang-undang Hukum Perdata Belanda yang baru (*Nieuw Burgerlijk Wetboek/NBW*), memberi tempat yang khusus untuk hukum waris, karena hukum

¹⁹Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 2-3.

waris sebagai hukum harta kekayaan terdiri dari aturan hukum benda dan hukum perikatan. Hukum waris ditempatkan dalam Buku 4 NBW. Sementara itu di negara kita ini satu-satunya bidang hukum perdata yang belum tersentuh perkembangan atau perubahan.²⁰

Demikian pula karena gadai dan hipotik juga merupakan hak kebendaan, maka diatur pula dalam Buku II KUH Perdata yang dasarnya mengatur tentang benda dan kebendaan. Memang benar, “piutang yang diistimewakan” (*privelege*) bukan merupakan hak kebendaan, melainkan ini merupakan perkecualian, karena kebetulan pembuat undang-undang tidak melihat tempat lain yang lebih sesuai untuk mengaturnya daripada dalam Buku II KUH Perdata, mengingat “piutang yang diistimewakan” mempunyai hubungan yang erat dengan pelaksanaan hak kebendaan, yaitu terhadap gadai dan hipotik serta lainnya.²¹

Pada tahun 1960, baru pertama kali terjadi perubahan fundamental terhadap *Burgerlijk Wetboek*, yakni pada saat lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA, yang mengakhiri dualisme hukum agraria.²²

Dengan lahirnya UUPA, pengaturan hukum kebendaan yang berkaitan dengan tanah tidak lagi tunduk kepada Buku II KUH Perdata, melainkan telah tunduk kepada hukum kebendaan sebagaimana diatur dalam hukum agraria nasional. Dalam hal ini UUPA tidak hanya mengatur tentang penataan tanah belaka, akan tetapi mengatur “agraria” dalam artian “luas”, yaitu mengatur tentang bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, sehingga memberikan pengaruh besar terhadap hukum kebendaan yang diatur di dalam Buku II KUH Perdata. Dengan kata lain sesungguhnya UUPA telah mengatur sebagian tentang hukum kebendaan, yaitu mengenai hukum kebendaan tanah (dan hak atas tanah). Dapat dikatakan bahwa UUPA telah mendahului mengatur tentang sebagian dari hukum kebendaan nasional kita, yaitu tentang bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi, air, dan ruang angkasa.²³

Secara tegas UUPA dalam salah satu diktum memutuskannya menyatakan, bahwa:

”Dengan mencabut:

1.;
2.;
3.;
4. Buku ke-II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku pada mulai berlakunya undang-undang ini.”

²⁰Djaja S. Meliala. 2007. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia, hlm. 12.

²¹Bandingkan J. Satrio. 2002. *Hukum Jaminan, Hal-hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 1.

²²Rachmadi Usman. *Aspek-aspek Hukum Op.Cit.*, hlm. 62.

²³Rachmadi Usman. *Hukum Jaminan Keperdataan. Op.Cit.*, hlm. 31-32.

Sementara itu dalam salah satu Pasal Ketentuan Peralihan UUPA sebagaimana tersebut dalam Pasal 57 UUPA menentukan, sebagai berikut:

”Selama undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan credietverband tersebut dalam S.1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190”.

Dengan merujuk kepada ketentuan dalam Pasal 57 UUPA kemudian dihubungkan dengan diktum memutusnya yang mencabut Buku II KUH Perdata, maka berarti tidak seluruh ketentuan-ketentuan dalam Pasal-pasal dari Buku II KUH Perdata yang dicabut, hanya sepanjang menyangkut pengaturan mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang telah diatur oleh UUPA dinyatakan tidak berlaku lagi. Secara khusus ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* dan peraturan *credietverband* tetap dinyatakan masih berlaku sampai dengan diaturnya lembaga hak jaminan atas tanah Hak Tanggungan dalam undang-undang tersendiri. Dengan kata lain berarti ketentuan-ketentuan dalam Pasal-pasal dari Buku II KUH Perdata yang tidak menyangkut bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, tetap masih dinyatakan berlaku sebagaimana mestinya sampai ada penggantinya.

UUPA ini merupakan suatu langkah ke arah perbaikan perundang-undangan kita di bidang hukum perdata.²⁴ Oleh karena itu UUPA merupakan salah satu hasil usaha untuk menjebol tertib hukum kolonial.²⁵ Terbukti dengan beberapa pokok perubahan struktur substansi hukum perdata yang berlaku secara struktural dan substantif telah banyak terjadi perubahan. Selain itu melahirkan juga suatu sistem hukum baru yang kini sedang berlaku, yang dalam beberapa hal dinilai cukup unik dan rumit.²⁶

Dengan demikian pembaharuan hukum perdata nasional yang dilakukan melalui pembentukan perundang-undangan hukum agraria nasional (UUPA), bukan sekedar hendak menghapus dan mengganti ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan hukum yang lama yang menyangkut mengenai hukum keagrariaan dan hukum kebendaan saja, melainkan secara menyeluruh membawa pengaruh dan akibat hukum bagi pembentukan kodifikasi hukum perdata nasional yang baru. Oleh karena itu tidak berlebihan apabila kelahiran UUPA dikatakan sebagai pioner dan langkah awal ke arah pemikiran dan terwujudnya suatu tatanan sistem hukum perdata nasional.²⁷

Sementara itu pada sisi lain, pembentukan UUPA juga dimaksudkan untuk mengakhiri dualisme hukum agraria dan sekaligus mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan nasional. Dari konsiderans menimbang dan Penjelasan Umum atas UUPA dapat diketahui dasar pemikiran perlunya pembaharuan hukum pertanahan nasional dimaksud. Dikemukakan dalam Penjelasan Umum atas UUPA, hal yang menyebabkan dilakukannya pembaharuan hukum pertanahan nasional, yaitu:

- a. karena hukum agraria yang berlaku sekarang ini sebagian tersusun *berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan*, dan sebagian lainnya lagi dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara

²⁴Wirjono Prodjodikoro. 1981. *Hukum Perdata tentang Hak Atas Benda*. Jakarta: Intermasa, hlm. x.

²⁵Soeripto. 1981. “Hukum Adat dan Pancasila dalam Pembinaan Hukum Nasional”, dalam *Kapita Selekta Hukum Adat Jilid I*. Banjarmasin: Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, hlm. 55.

²⁶Abdurrahman. 1985. *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*. Bandung: Alumni, hlm. 19.

²⁷Rachmadi Usman. Aspek-aspek Hukum *Op.Cit.*, hlm. 63.

- di dalam melaksanakan pembangunan semesta dalam rangka menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini;
- b. karena sebagai akibat dari politik hukum pemerintah jajahan itu hukum agraria tersebut mempunyai sifat *dualisme*, yaitu dengan berlakunya peraturan-peraturan dari hukum adat di samping peraturan-peraturan dari dan yang didasarkan atas hukum barat, hal mana selain menimbulkan pelbagai masalah antar-golongan yang serba sulit, juga tidak sesuai dengan cita-cita persatuan Bangsa;
 - c. karena bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu *tidak menjamin kepastian hukum*.

Demikian pula sebelumnya dalam konsiderans menimbang UUPA telah dikemukakan perlu adanya hukum pertahanan baru yang nasional, yang akan mengganti hukum yang ada yang tidak lagi bersifat dualisme, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, yaitu:

- a. di dalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur;
- b. hukum agraria yang masih berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara di dalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta;
- c. hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat di samping hukum agraria yang didasarkan atas hukum barat;
- d. bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum.

UUPA terdiri atas 5 Perihal, yang terbagi atas Perihal Pertama yang meliputi 4 Bab (I-IV), dan Perihal Kedua yang meliputi 9 Pasal (I-IX). Selanjutnya mengatur hal-hal lainnya dalam Perihal Ketiga, Perihal Keempat dan Perihal Kelima. Secara rinci materi kandungan ketentuan-ketentuan yang termuat dalam UUPA tersebut, sebagai berikut:

a.	Pertama	
	Bab I	Tentang Dasar-dasar dan Ketentuan-ketentuan Pokok (Pasal 1 sampai dengan Pasal 15);
	Bab II	Tentang Hak-hak Atas Tanah, Air dan Ruang Angkasa serta Pendaftaran Tanah;
	Bagian I	Ketentuan-ketentuan Umum (Pasal 16 sampai dengan Pasal 18);
	Bagian II	Pendaftaran Tanah (Pasal 19);
	Bagian III	Hak Milik (Pasal 20 sampai dengan Pasal 27);
	Bagian IV	Hak Guna Usaha (Pasal 28 sampai dengan Pasal 34);
	Bagian V	Hak Guna Bangunan (Pasal 35 sampai dengan Pasal 40);
	Bagian VI	Hak Pakai (Pasal 41 sampai dengan Pasal 43);
	Bagian VII	Hak Sewa Untuk Bangunan (Pasal 44 sampai dengan Pasal 45);
	Bagian VIII	Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan (Pasal 46 sampai dengan Pasal 47);
	Bagian IX	Hak Guna Air, Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan (Pasal 47);
	Bagian X	Hak Guna Ruang Angkasa (Pasal 48);

	Bagian XI	Hak-hak Tanah Untuk Keperluan Suci dan Sosial (Pasal 49);
	Bagian XII	Ketentuan-ketentuan Lain (Pasal 50 sampai dengan Pasal 51);
	Bab III	Ketentuan Pidana (Pasal 52);
	Bab IV	Ketentuan-ketentuan Peralihan (Pasal 53 sampai dengan Pasal 58);
b.	Kedua	Tentang Ketentuan-ketentuan Konversi (Pasal I sampai dengan Pasal IX);
c.	Ketiga	(mengatur perubahan susunan pemerintahan daerah dalam rangka menyelenggarakan perombakan hukum agraria);
d.	Keempat	(mengatur kewenangan daerah swapraja dan bekas swapraja atas bumi dan air);
e.	Kelima	(mengatur penyebutan ringkas UUPA dan perintah pengundangan).

Selain itu UUPA juga dilengkapi dengan penjelasan yang meliputi:

1. Penjelasan Umum, yang meliputi:
 - a. Tujuan Undang-undang Pokok Agraria;
 - b. Dasar-dasar dari hukum agraria nasional;
 - c. Dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum;
 - d. Dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum
2. Penjelasan Pasal Demi Pasal

Sebagai tindak lanjut dari UUPA, pada tahun 1996 ditetapkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah, yang secara ringkas disebut Undang-Undang Hak Tanggungan. Alasan pengesahannya sebagaimana tersebut dalam konsiderans menimbang Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu:

- a. perlunya lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan nasional;
- b. belum terbentuknya ketentuan-ketentuan lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah;
- c. ketentuan hypotheek yang diatur dalam Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai tanah dan ketentuan *credietverband* yang diatur dalam Staatsblad 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937 Nomor 190, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia;
- d. pengaturan dimungkinkan pembebanan Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dengan Hak Tanggungan.

Berbeda dengan sistematika pengaturan jaminan kebendaan hipotik, sistematika pengaturan jaminan kebendaan Hak Tanggungan hanya terdiri atas 9 Bab (I-IX) dan 31 Pasal (1-31). Secara rinci kerangka pengaturan dan kandungan materi yang termuat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, yaitu:

a.	Bab I	Tentang Ketentuan Umum (Pasal 1 sampai dengan Pasal 3);
b.	Bab II	Tentang Objek Hak Tanggungan (Pasal 4 sampai dengan Pasal 7);
c.	Bab III	Tentang Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan (Pasal 8 sampai dengan Pasal 9);
d.	Bab IV	Tentang Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 10 sampai dengan Pasal 19);

e.	Bab V	Tentang Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 20 sampai dengan Pasal 21);
f.	Bab VI	Tentang Pencoretan Hak Tanggungan (Pasal 22);
g.	Bab VII	Tentang Sanksi Administratif (Pasal 23);
h.	Bab VIII	Tentang Ketentuan Peralihan (Pasal 24 sampai dengan Pasal 26);
i.	Bab IX	Tentang Ketentuan Penutup (Pasal 27 sampai dengan Pasal 31).

Kemudian dilengkapi pula dengan Penjelasan Umum serta Penjelasan Pasal demi Pasal atas UUHT. Ketentuan pelaksanaan lebih lanjut hal-hal yang diatur dalam UUHT, terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang sudah ada, sedang sebagian lagi masih perlu ditetapkan dalam bentuk Peraturan Pemerintah dan peraturan perundang-undangan lain.

Selain itu, berkenaan dengan jaminan kebendaan fidusia telah diatur secara komprehensif dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Dari konsiderans menimbanginya, dapat diketahui latar belakang serta alasan-alasan pembentukan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 dimaksud, yaitu:

1. Kebutuhan yang sangat besar dan terus meningkat bagi dunia usaha atas tersedianya dana, perlu diimbangi dengan adanya ketentuan hukum yang “jelas” dan “lengkap” yang mengatur mengenai fidusia;
2. Jaminan fidusia sebagai salah satu bentuk lembaga jaminan sampai saat ini masih didasarkan pada “yurisprudensi” dan belum diatur dalam peraturan perundang-undangan secara “lengkap” dan “komprehensif”;
3. Untuk “memenuhi kebutuhan hukum” yang dapat lebih memacu pembangunan nasional dan untuk “menjamin kepastian hukum” serta mampu “memberikan perlindungan hukum” bagi pihak yang berkepentingan, maka perlu dibentuk ketentuan yang “lengkap” mengenai Jaminan Fidusia dan jaminan tersebut “perlu didaftarkan” pada Kantor Pendaftaran Fidusia.²⁸

Dengan demikian kelahiran Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum dalam penggunaan fidusia dan menampung kebutuhan hukum bagi dunia usaha terhadap pendanaan pembangunan ekonomi yang sebagian besar diperolehnya melalui kegiatan pinjam-meminjam atau kredit. Untuk itulah diperlukan peraturan yang “jelas, lengkap dan komprehensif” mengatur penggunaan fidusia. Selama ini keberlakuan jaminan fidusia sebagai salah satu bentuk lembaga hak jaminan didasarkan kepada yurisprudensi. Hal ini tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai kepada pihak yang berkepentingan, sehingga perlu dibentuk suatu ketentuan yang mengatur mengenai jaminan fidusia dalam bentuk suatu undang-undang.²⁹

Secara resmi sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 40 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999, Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 ini dapat disebut dengan sebutan “Undang-Undang Fidusia”. Hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Fidusia ini, dapat dikelompokkan dalam 8 Bab (I-VIII) dan dituangkan dalam 41 Pasal (1-41) serta 4 Bagian. Secara rinci kerangka pengaturan dan kandungan materi yang termuat dalam Undang-Undang Fidusia tersebut, yaitu:

a.	Bab I	Tentang Ketentuan Umum (Pasal 1);
----	-------	-----------------------------------

²⁸Rachmadi Usman. *Hukum Jaminan Keperdataan. Op.Cit.*, hlm. 14.

²⁹*Ibid.*

b.	Bab II	Tentang Ruang Lingkup (Pasal 2 sampai dengan Pasal 3);
c.	Bab III	Tentang Pembebanan, Pendaftaran, Pengalihan, dan Hapusnya Jaminan Fidusia (Pasal 4 sampai dengan Pasal 26)
	Bagian Pertama	Pembebanan Jaminan Fidusia (Pasal 4 sampai dengan Pasal 10);
	Bagian Kedua	Pendaftaran Jaminan Fidusia (Pasal 11 sampai dengan Pasal 18);
	Bagian Ketiga	Pengalihan Jaminan Fidusia (Pasal 19 sampai dengan Pasal 24);
	Bagian Keempat	Hapusnya Jaminan Fidusia (Pasal 25 sampai dengan Pasal 26);
d.	Bab IV	Tentang Hak Mendahulu (Pasal 27 sampai dengan Pasal 28);
e.	Bab V	Tentang Eksekusi Jaminan Fidusia (Pasal 29 sampai dengan Pasal 34);
f.	Bab VI	Tentang Ketentuan Pidana (Pasal 35 sampai dengan Pasal 36);
g.	Bab VII	Tentang Ketentuan Peralihan (Pasal 37 sampai dengan Pasal 38);
h.	Bab VIII	Tentang Ketentuan Penutup (Pasal 39 sampai dengan Pasal 41).

Demikian pula dilengkapi dengan Penjelasan Umum serta Penjelasan Pasal demi Pasal atas Undang-Undang Fidusia.

Selanjutnya mengenai benda bergerak dan benda tidak bergerak lainnya (selain tanah) juga dapat ditemukan dalam Bab Kesatu Buku Kedua Kitab Undang-undang Hukum Dagang mengenai Kapal Laut. Khusus mengenai surat-surat berharga, yang diatur secara singkat dalam Pasal 511 angka 4, angka 5, dan angka 6 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dapat ditemukan pengaturannya lebih lanjut dalam:

- a. Kitab Undang-undang Hukum Dagang, Buku Kesatu Bab VI tentang surat wesel dan surat order, dan Buku Kesatu Bab VII tentang cek, promes dan kuitansi kepada pembawa;
- b. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dan peraturan pelaksanaannya, misalnya yang mengatur mengenai cek, giro, sertifikat deposito dan lain-lain surat berharga yang diperdagangkan dalam pasar uang;
- c. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas, yang mengatur mengenai saham sebagai benda;
- d. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, yang mengatur mengenai efek sebagai benda, yang meliputi pula pengaturan mengenai saham, dan hak atas saham yang menyertai suatu saham, yang ditawarkan melalui bursa efek;
- e. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2002 tentang Surat Utang Negara;
- f. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara.³⁰

³⁰Bandingkan Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya. 2003. *Kebendaan Pada Umumnya*. Bogor: Kencana, hlm. 27-28.

Sementara itu pengaturan hukum terhadap kebendaan immaterial tersebar di dalam beberapa peraturan perundang-undangan. Kebendaan immaterial lazim disebut dengan nama "Hak Milik Intelektual", "Hak Kepemilikan Intelektual", atau "Hak atas Kekayaan Intelektual", sebagai terjemahan istilah "Intellectual Property Rights", yang meliputi hak cipta (*copy rights*) dan hak milik perindustrian (*industrial property*).

Perundang-undangan yang mengatur perlindungan hukum hak kepemilikan intelektual tersebut, yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1982 tentang Hak Cipta sebagaimana telah diubah berturut-turut dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1987 dan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 197, kemudian disempurnakan dan diganti secara menyeluruh dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2002 tentang Hak Cipta;
2. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1989 tentang Paten sebagaimana telah diubah pertama kali dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1997, yang kemudian disempurnakan dan diganti secara menyeluruh dengan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2001 tentang Paten;
3. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1992 tentang Merek sebagaimana telah diubah pertama kali dengan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1997, yang kemudian disempurnakan dan diganti secara menyeluruh dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2001 tentang Merek;
4. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2000 tentang Perlindungan Varietas Tanaman;
5. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2000 tentang Rahasia Dagang;
6. Undang-Undang Nomor 31 Tahun 2001 tentang Desain Industri;
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2001 tentang Desain Tata Letak Sirkuit Terpadu.³¹

D. EKSISTENSI HUKUM KEBENDAAN SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA DAN UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN

Dengan berlakunya UUPA, memberikan pengaruh perubahan besar terhadap berlakunya Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan juga terhadap berlakunya Hukum Tanah di Indonesia. Perubahan fundamental di dalam Hukum Tanah di Indonesia dimaksud terjadi karena tadinya terdapat Hukum Tanah yang bersumber kepada Hukum Barat dan Hukum Tanah yang bersumber pada Hukum Adat, diganti dengan Hukum Tanah yang diatur dalam UUPA beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya. Artinya meniadakan dualisme yang ada dalam Hukum Tanah dan menciptakan unifikasi hukum dalam Hukum Tanah Indonesia. Dengan adanya unifikasi itu, Hukum Tanah Barat yang tadinya tertulis dan Hukum Tanah Adat yang tadinya tidak tertulis, maka kedua-duanya lalu diganti dengan hukum tertulis.³²

Perubahan fundamental atas Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut, dikarenakan UUPA dalam salah satu diktumnya menetapkan telah mencabut Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada mulai berlakunya UUPA. Dengan merujuk kepada diktum UUPA ini, maka UUPA telah mencabut semua ketentuan-ketentuan mengenai

³¹Rachmadi Usman. *Hukum Jaminan Keperdataan. Op.Cit.*, hlm. 30-31.

³²Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 3-4.

hak-hak kebendaan yang diatur dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, terkecuali ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku untuk sementara sampai digantinya dengan yang baru menurut UUPA.

Dengan berdasarkan Surat Departemen Pertanian dan Agraria Nomor Unda 10/3/29 tanggal 26 Pebruari 1961 kita dapat memerinci berlakunya Pasal-pasal atau ketentuan-ketentuan dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:

- a. ada pasal-pasal yang masih berlaku penuh karena tidak mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya;
- b. ada pasal-pasal yang menjadi tak berlaku lagi, yaitu pasal-pasal yang melulu mengatur tentang bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya;
- c. ada pasal-pasal yang masih berlaku tetapi tidak penuh, dalam arti bahwa ketentuan-ketentuannya tidak berlaku lagi sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan masih tetap berlaku sepanjang mengenai benda-benda lainnya.³³

Kemudian berdasarkan perincian tersebut, lebih lanjut secara garis besar merinci pasal-pasal yang dimaksudkan:

- a. pasal-pasal yang masih berlaku penuh ialah:
 1. pasal-pasal tentang benda bergerak pasal 505, 509-518;
 2. pasal-pasal tentang penyerahan benda bergerak pasal 612-613;
 3. pasal-pasal tentang *bewoning*, ini hanya mengenai rumah pasal 826-827;
 4. pasal-pasal tentang hukum waris pasal 830-1130. Walaupun ada beberapa pasal dalam hukum waris yang juga mengenai tanah, tanah diwarisi menurut hukum yang berlaku bagi si pewaris;
 5. pasal-pasal tentang piutang yang diistimewakan (*privelegie*) pasal 1131-1149;
 6. pasal-pasal tentang gadai, karena gadai hanya melulu mengenai benda bergerak pasal 1150-1160;
 7. pasal-pasal tentang hipotik, karena hipotik meskipun mengenai tanah memang dikecualikan dari pencabutan oleh Undang-undang Pokok Agraria, dikurangi pasal-pasal yang tidak pernah berlaku berdasarkan Pasal 31 Peraturan Peralihan Perundang-undangan Staatsblad 1848 Nomor 10. Setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria ketentuan-ketentuan mengenai segi formal atau acara dari hipotik, yaitu mengenai pembebanan atau pemberian hipotik dan pendaftarannya, mengenai hal-hal tersebut harus tunduk pada ketentuan-ketentuan yang ada dalam Undang-undang Pokok Agraria beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya.
- b. pasal-pasal yang tidak berlaku lagi ialah:
 1. pasal-pasal tentang benda tak bergerak yang melulu berhubungan dengan hak-hak mengenai tanah;
 2. pasal-pasal tentang cara memperoleh hak milik melulu mengenai tanah;
 3. pasal-pasal mengenai penyerahan benda-benda tak bergerak, tak pernah berlaku;
 4. pasal-pasal tentang kerja rodi pasal 673;
 5. pasal-pasal tentang hak dan kewajiban pemilikan pekarangan bertetangga pasal 625-672;
 6. pasal-pasal tentang pengabdian pekarangan (*erfdienstbaarheid*) pasal 674-710;
 7. pasal-pasal tentang hak opstal pasal 711-719;
 8. pasal-pasal tentang hak erfpacht pasal 720-736;
 9. pasal-pasal tentang bunga tanah dan hasil sepersepuluh pasal 737-755.

³³Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 4.

- c. pasal-pasal yang masih berlaku tetapi tidak penuh, dalam arti tidak berlaku lagi sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan masih tetap berlaku sepanjang mengenai benda-benda lain, ialah:
 1. pasal-pasal tentang benda pada umumnya;
 2. pasal-pasal tentang cara membedakan benda pasal 505-530;
 3. pasal-pasal tentang benda sepanjang tidak mengenai tanah, terletak diantara pasal 529-568;
 4. pasal-pasal tentang hak milik sepanjang tidak mengenai tanah, terletak diantara pasal-pasal 570-624;
 5. pasal-pasal tentang hak memungut hasil (*vruchtgebruuk*) sepanjang tidak mengenai tanah pasal 756-817;
 6. pasal-pasal tentang hak pakai sepanjang tidak mengenai tanah pasal 818-829.³⁴

Selanjutnya semua pasal-pasal yang merupakan pelaksanaan atau pertalian dengan pasal-pasal yang tak berlaku itu, meskipun tidak tegas-tegas dicabut dan diletakkan diluar Buku II, yaitu dalam Buku III dan Buku IV KUH Perdata juga dianggap tidak berlaku, misalnya pasal-pasal 1955 dan pasal 1963. Juga pasal-pasal tentang sewa menyewa tanah, jual beli tanah, dan lain-lain. Karena bertalian dengan tanah yang sudah diatur khusus dalam UUPA, maka Pasal-pasal 621, 622, 623 menjadi tidak berlaku. Setelah berlakunya UUPA, pemberian hak atas tanah harus menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Demikian juga Buku III pasal-pasal 1588-1600 mengenai sewa menyewa tanah, harus dinyatakan tidak berlaku lagi.³⁵

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 51 UUPA, UUPA telah menyediakan suatu lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan. Hak Tanggungan ini dimaksud akan menggantikan hipotik (*hypotheek*) dan *credietverband* sebagai lembaga hak jaminan atas tanah, yang ketentuan-ketentuan mengenai Hak Tanggungan akan diatur dalam suatu undang-undang tersendiri. Berkenaan dengan Hak Tanggungan, UUPA hanya mengatur mengenai objek Hak Tanggungan, yaitu hak milik (Pasal 25), hak guna usaha (Pasal 33) dan hak guna bangunan (Pasal 39). Namun selama undang-undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 UUPA belum terbentuk, maka yang berlaku ketentuan-ketentuan mengenai hipotik dan *credietverband*, Artinya ketentuan-ketentuan hipotik dan *credietverband* tetap berlaku untuk menjalankan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana diamanat dalam Pasal 57 UUPA. Dengan demikian sejak keluarnya UUPA, pengertian hipotik, termasuk *credietverband* disini hendaknya diartikan sebagai "Hak Tanggungan" yang pengertiannya sesuai dengan ketentuan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Staatsblad Tahun 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Staatsblad Tahun 1937 Nomor 191, yang selama peraturannya belum dilengkapi dengan undang-undang yang dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 51 UUPA, menggunakan ketentuan-ketentuan tentang hipotik dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan *credietverband* dalam Staatsblad Tahun 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Staatsblad Tahun 1937 Nomor 191, sepanjang tidak diadakan pengaturan yang baru berdasarkan UUPA.

Dengan diundangkan UUHT, menjadi lebih jelas diakui bahwa hak-hak jaminan atas tanah yang dibebankan sebelum berlakunya UUHT yang menggunakan ketentuan

³⁴*Ibid.*, hlm. 4-6.

³⁵Boedi Harsono. 1975. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: CV Djambatan, hlm. 149-156.

Hypotheek dan *Credietverband*, tidak disebut hipotik dan *credietverband*, melainkan dinamakan dengan Hak Tanggungan, walaupun menggunakan ketentuan *Hypotheek* dan *Credietverband* berdasarkan ketentuan dalam Pasal 57 UUPA.³⁶ Tafsiran seperti ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 24 ayat (1) UUHT, yang menyatakan bahwa “**Hak Tanggungan** yang ada sebelum berlakunya undang-undang ini, yang menggunakan ketentuan *Hypotheek* atau *Credietverband* berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria **diakui**, dan selanjutnya **berlangsung** sebagai **Hak Tanggungan** menurut undang-undang ini sampai dengan berakhirnya hak tersebut”. Jadi, sejak keluarnya UUPA, telah terjadi unifikasi hukum jaminan hak atas tanah, yang oleh UUPA diberi nama “Hak Tanggungan”.

Dengan diberlakukannya UUHT, maka membawa pengaruh terhadap ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan Hukum Pertanahan Nasional maupun terhadap Buku II KUH Perdata, terutama berkenaan dengan lembaga dan ketentuan hak jaminan atas tanah sebagai bagian dari upaya pembaharuan Hukum Jaminan Nasional.

Di bidang Hukum Pertanahan Nasional telah tercipta lembaga hak jaminan atas hak atas tanah, bahwa Hak Tanggungan itu merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas hak atas tanah dan sekaligus menuntaskan unifikasi Hukum Pertanahan Nasional, sebagaimana antara lain dinyatakan dalam angka 5 Penjelasan Umum atas UUHT, bahwa:

“Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria”.

Demikian pula sebelumnya juga antara lain dinyatakan dalam angka 4 Penjelasan Umum atas UUHT, yaitu:

“Memperhatikan ciri-ciri di atas, maka dengan undang-undang ini ditetapkan ketentuan-ketentuan mengenai lembaga hak jaminan yang oleh Undang-Undang Pokok Agraria diberi nama Hak Tanggungan. Dengan diundangkannya undang-undang ini, maka kita akan maju selangkah dalam mewujudkan tujuan Undang-Undang Pokok Agraria membangun Hukum Tanah Nasional, dengan menciptakan kesatuan dan kesederhanaan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.”

Sebagaimana telah dikemukakan sebelum, bahwa dengan diberlakukannya UUHT, maka ketentuan-ketentuan hipotik sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tidak berlaku lagi dan dinyatakan pula tidak berlaku ketentuan mengenai *credietverband*. Penegasan ini dinyatakan dalam secara jelas dalam ketentuan Pasal 29 UUHT, yang bunyinya sebagai berikut:

“Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak

³⁶Boedi Harsono. 1997. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: CV Djambatan, hlm. 149.

Tanggungjan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku”.

Selanjutnya Penjelasan atas Pasal 29 UUHT menegaskan pula sebagai berikut:

“Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai Credietverband seluruhnya tidak diperlukan lagi. Sedangkan ketentuan mengenai Hypotheek yang tidak berlaku lagi hanya yang menyangkut pembebanan Hypotheek atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah”.

Dengan demikian dengan merujuk kepada ketentuan dalam Pasal 29 UUHT beserta Penjelasan dapat disimpulkan, bahwa dengan diberlakukannya UUHT, maka ketentuan mengenai *credietverband* dengan sendirinya seluruhnya tidak diperlukan lagi atau tidak berlaku lagi seluruhnya, sementara itu ketentuan mengenai hipotik:

- a. tidak berlaku lagi sepanjang atau hanya yang menyangkut pembebanan hipotik atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dikarenakan dengan sendirinya pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan utang dengan Hak Tanggungan tunduk kepada ketentuan dan persyaratan yang diatur di dalam UUHT;
- b. masih berlaku sepanjang atau yang menyangkut pembebanan hipotik yang objeknya selain hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, misalnya hipotik atas kapal laut, hipotik atas pesawat udara.³⁷

Sementara itu, sebelumnya ketentuan dalam Pasal 25 UUHT menyatakan, bahwa:

“Sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-undang ini, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan Hak Tanggungan, kecuali ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 tetap berlaku sampai ditetapkan peraturannya pelaksanaan Undang-undang ini dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan dalam Undang-undang ini”.

Jadi, pada prinsipnya semua peraturan perundang-undangan yang ada, masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dan dalam penerapannya harus disesuaikan dengan ketentuan dalam UUHT. Ketentuan demikian untuk menghindari terjadinya kekosongan hukum, timbulnya stagnasi dan menjaga ketertiban masyarakat dalam pelaksanaan UUHT.³⁸

Dengan diberlakukannya UUHT, yang menunjuk Hak Pakai sebagai objek Hak Tanggungan, maka pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dengan menggunakan fidusia menjadi tidak berlaku. Karena berdasarkan ketentuan dalam Pasal 27 UUHT, ketentuan UUHT berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Sebelumnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, bahwa Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun, yang didirikan di atas Hak Pakai atas tanah Negara dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani fidusia. Dengan demikian dengan merujuk kepada ketentuan dalam Pasal 27 UUHT, maka Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didirikan di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara.

³⁷Rachmadi Usman. 1999. *Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: CV Djambatan, hlm. 59-60.

³⁸*Ibid.*, hlm. 60.

Dalam rangka pengaturan tentang hukum jaminan nasional sepanjang yang menyangkut hak-hak atas tanah sudah diisi oleh Hak Tanggungan sebagaimana diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. selain itu, ia dapat dipandang sebagai usaha pemantapan salah satu segi pembinaan sistem hukum jaminan nasional, yaitu hak jaminan lainnya.³⁹

Pembentukan UUHT ini sejalan dengan sistem pembaharuan Hukum Perdata yang secara nasional telah disepakati secara parsial, dengan pertimbangan bahwa pembaharuan hukum perdata tidak mungkin dilakukan secara total dalam bentuk kodifikasi karena keterbatasan sumber daya manusia, waktu dan tenaga.⁴⁰

Dalam perjalanan waktu, lahirnya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1996 tentang Jaminan Fidusia (UUJF) yang juga mengandung ketentuan tentang jaminan hak atas tanah. UUJF ini melengkapi UUHT. Cara pembaharuan secara parsial ini mengandung kelemahan, karena besar kemungkinan undang-undang yang dibentuk itu satu dengan lainnya tidak terpadu (*integrated*). Oleh karena itu untuk tetap menjaga keterpaduan, maka pembaharuan itu harus selamanya mengacu kepada sistem. Pembaharuan itu harus didukung oleh asas-asas yang sama, terpadu dan harmonis. Keseluruhannya walaupun terpisah-pisah (*parsial*) tetap berada dalam kesatuan tata tertib hukum yang mempunyai satu akar sebagai basis tata tertib hukum.⁴¹

Cita-cita untuk menciptakan unifikasi hukum jaminan atas tanah menurut UUPA merupakan cita-cita yang tidak realistis karena dasar UUPA adalah hukum adat yang bersifat pluralistis. Merupakan kenyataan bahwa hak masyarakat atas tanah menurut hukum adat masih hidup dan hukum adat tanah di seluruh wilayah nusantara bervariasi dan karena itu hukum jaminan atas tanah tidak dapat diseragamkan. Data menunjukkan, bahwa di Jakarta saja, pendaftaran hak atas relatif sedikit, sehingga karena itu hak atas tanah yang mempunyai nilai ekonomi tinggi, tidak dapat dimanfaatkan. Untuk itu diperlukan jalan keluar, upaya ke arah itu dengan membentuk UUJF.⁴²

Hak-hak atas tanah yang tidak dapat dijamin dengan Hak Tanggungan dapat dijamin dengan UUJF.⁴³ Sebagaimana diketahui, bahwa UUJF berlaku bagi jaminan atas benda-benda bukan tanah dan jaminan atas hak-hak atas tanah yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.⁴⁴

Dengan tidak berlakunya lagi Buku II KUH Perdata (termasuk ketentuan hipotik), maka tentunya lembaga fidusia sebagaimana dikukuhkan dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tidak berlaku lagi, karena tidak dapat didaftarkan di kantor pertanahan. Demikian pula pranata hukum fidusia sudah tidak dibicarakan dalam

³⁹Abdurrahman. 1996. "Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam Kaitannya dengan Pembinaan Sistem Hukum Hukum Jaminan Nasional". Makalah disampaikan pada *Seminar Pemasarakatan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*. Banjarmasin: Kerjasama Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan dan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, hlm. 30.

⁴⁰Mariam Darus Badruzaman. 2004. *Serial Hukum Perdata: Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*. Bandung: CV Mandar Maju, hlm. 9.

⁴¹*Ibid.*, hlm. 10.

⁴²*Ibid.*

⁴³*Ibid.*

⁴⁴Rachmadi Usman. *Hukum Jaminan Keperdataan. Op.Cit.*, hlm. 329.

UUHT, sehingga tidak mungkin dikembangkan lagi. Ketentuan lainnya harus menyesuaikan dengan UUHT.⁴⁵

E. SIFAT PENGATURAN HUKUM BENDA DIBANDINGKAN DENGAN SIFAT PENGATURAN HUKUM PERIKATAN

Hukum Benda mempunyai sistem tertutup (*close system*), artinya seseorang tidak dapat mengadakan hak-hak kebendaan (*zakelijk recht*) yang lain, selain yang diatur dalam Buku II KUH Perdata, undang-undang lainnya atau yurisprudensi.⁴⁶ Jadi, orang hanya dapat mengadakan hak kebendaan sebagaimana telah ditetapkan dalam undang-undang. Artinya jumlah hak-hak kebendaan terbatas (*limitatif*) pada apa yang hanya disebut dalam undang-undang atau setidaknya yurisprudensi.⁴⁷

Berbeda dengan sifat pengaturan Hukum Perikatan mempunyai sistem terbuka (*open system*), artinya seseorang dapat mengadakan hak-hak perseorangan (*persoonlijk recht*) yang lain, selain yang telah diatur dalam undang-undang. Dengan sistem terbuka tersebut, setiap orang bebas atau dapat mengadakan perikatan atau perjanjian yang dapat menimbulkan hubungan hukum, baik telah atau belum diatur dalam undang-undang. Artinya jumlah hak-hak perorangan tidak terbatas pada apa yang telah disebutkan dalam undang-undang, di mana setiap orang dapat mengadakan hak-hak perseorangan berdasarkan kesepakatan bersama, sepanjang tidak bertentangan dengan hukum (undang-undang), ketertiban umum, kepatutan, dan kesusilaan.

Sifat ketertutupan Hukum Kebendaan membawa pengertian bahwa orang tidak sembarangan boleh mengesampingkan ketentuan mengenai hukum benda yang diatur oleh undang-undang, hanya berdasarkan kesepakatan mereka masing-masing. Artinya, apa yang telah ditentukan oleh undang-undang sebagai benda dan karenanya membawa serta hak kebendaan di dalamnya tidak dapatlah dapat diganggu gugat, dikesampingkan oleh atau atas kehendak orang perorangan tertentu; atau orang tidaklah dapat, atas kehendaknya sendiri menciptakan suatu benda baru di luar yang telah ditentukan oleh undang-undang.⁴⁸ Oleh karena itulah hak-hak kebendaan tidak dapat ditambah, diubah, dikurangi atau dimodifikasi oleh orang perorangan atas kehendak mereka sendiri. Penetapan mengenai benda dan hak-hak kebendaan yang melekat pada suatu benda sudah pasti dan karenanya tidak dapat disimpangi.⁴⁹

Sebaliknya dengan sifat keterbukaan Hukum Perikatan membawa pengertian bahwa setiap orang dapat mengadakan hak perseorangan berdasarkan asas konsensualitas dan kebebasan berkontrak, kendati hak perseorangan yang diciptakannya tersebut belum mendapatkan pengaturan dalam undang-undang. Hak perseorangan bersifat relatif, karenanya pemenuhannya pun dapat diatur sendiri secara berbeda oleh setiap orang, berlainan daripada yang diatur dalam undang-undang.

Dengan demikian sistem ketertutupan Hukum Kebendaan itu membawa konsekuensi ketentuan-ketentuan Hukum Kebendaan termasuk ketentuan hukum yang bersifat memaksa (*imperatif*) (*dwingend recht*), artinya keberlakuan ketentuan-ketentuan Hukum Kebendaan tidak dapat disimpangi oleh orang perorangan. Hal ini berlainnya

⁴⁵A.P. Parlindungan. 1996. *Komentar Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996/9 April 1996/Lembaran Negara Nomor 42 & Sejarah Terbentuknya)*. Bandung: CV Mandar Maju, hlm. 81-84.

⁴⁶Bandingkan Djaja S. Meliala. *Op.Cit.*, hlm. 13.

⁴⁷Bandingkan F.X. Suhardana, et.al. 1996. *Hukum Perdata I: Buku Panduan Mahasiswa*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, hlm. 157-158.

⁴⁸Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Op.Cit.*, hlm. 16.

⁴⁹*Ibid.*, hlm. 21-22.

dengan sistem keterbukaan Hukum Perikatan yang membawa konsekuensi ketentuan-ketentuan Hukum Perikatan termasuk ketentuan hukum yang bersifat pelengkap (fakultatif) (*aanvullend recht*), artinya keberlakuan ketentuan-ketentuan Hukum Perikatan dapat disimpangi oleh orang perorangan, di mana ketentuan-ketentuan Hukum Perikatan hanya akan berlaku dan diberlakukan kepada orang perorangan sepanjang orang perorangan dimaksud tidak mengatur secara tersendiri dengan Hukum Perikatan.

F. ASAS-ASAS HUKUM BENDA

Bila kita telusuri ketentuan-ketentuan Hukum Kebendaan, dapat dijumpai beberapa asas Hukum Benda yang menjadi dasar penormaannya Hukum Kebendaan, yaitu:

1. Hukum Kebendaan Merupakan Hukum Memaksa/Tidak Dapat Disimpangi (*Dwingend Recht*)
2. Hak Kebendaan Dapat Dipindahtangankan/Dialihkan
3. Asas Individualitas (*Individualiteit*)
4. Asas Totalitas/Menyeluruh atas Benda (*Totaliteit*)
5. Asas Tidak Dapat Dipisahkan (*Onsplitsbaarheid*)
6. Asas Prioritas (*Prioriteit*)
7. Asas Percampuran (*Vermenging*)
8. Pengaturan dan Perlakuan yang Berbeda Terhadap Benda yang Berbeda
9. Asas Publisitas (*Publiciteit*)
10. Sifat Perjanjiannya sebagai Perjanjian Kebendaan (*Zakelijke Overeenkomst*)

1. Hukum Kebendaan Merupakan Hukum Memaksa/Tidak Dapat Disimpangi (*Dwingend Recht*)

Sebagai hukum memaksa, maka ketentuan-ketentuan dalam Hukum Kebendaan yang telah diatur dalam undang-undang tidak dapat disimpangi atau ditiadakan oleh seseorang atau para pihak. Artinya seseorang atau para pihak tidak dapat mengadakan suatu hak kebendaan atas benda tertentu, selain yang telah ditentukan atau ditetapkan dalam undang-undang. Artinya hanya undang-undang saja yang dapat melahirkan hak kebendaan, yang memberikan kekuasaan langsung terhadap seseorang atas suatu benda.

Atas suatu benda itu hanya dapat diadakan hak kebendaan. Hak-hak kebendaan itu tidak akan memberikan wewenang yang lain daripada apa yang sudah ditentukan dalam undang-undang. Dengan lain perkataan, kehendak para pihak tidak dapat mempengaruhi isi hak kebendaan.⁵⁰

2. Dapat Dipindahtangankan/Dialihkan

Pada prinsipnya semua hak kebendaan dapat dipindahtangankan/dialihkan kepada siapapun, asalnya yang bersangkutan mempunyai kewenangan untuk itu. Hal itu sesuai dengan sifatnya hak kebendaan, karenanya para pihak tidak dapat menentukan lain bahwa hak kebendaan itu tidak dapat dipindahtangankan/dialihkan kepada pihak lain. Artinya, sepanjang tidak dikecualikan lain, maka sesuai dengan sifatnya semua hak kebendaan dapat dipindahtangankan.

Kecuali menurut hukum perdata barat, hak pakai dan hak mendiami tidak dapat dipindahtangankan. Namun dengan diberlakukannya UUHT, Hak Pakai atas yang

⁵⁰Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 36.

diberikan atas tanah Negara dapat pula dipindahtangankan dan dengan sendirinya dapat menjadi objek Hak Tanggungan. Hal ini dinyatakan secara tegas seperti yang antara lain dikemukakan dalam angka 5 Penjelasan Umum atas UUHT, yang menyatakan bahwa:

”Dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara. Sebagian dari Hak Pakai yang didaftar itu, menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan, yaitu dsiberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata. Dalam Undang-undang ini Hak Pakai tersebut ditunjuuk sebagai obyek Hak Tanggungan”.

Berlain dengan pada tagihan, di sini para pihak dapat menentukan bahwa tidak dapat dipindahtangankan. Namun yang berhak juga dapat menyanggupi akan tidak memperlainkan (*vervreemden*) barangnya. Tetapi berlakunya itu dibatasi oleh ”*etische causaliteitsregel*” seperti yang dipersyaratkan dalam Pasal 1337 KUH Perdata, yaitu: tidak berlaku jika tujuannya bertentangan dengan kesusilaan. Ini terdapat jika barang itu dikeluarkan dari lalu lintas lebih lama daripada waktu yang diperbolehkan untuk kepentingan masyarakat.⁵¹

3. Asas Individualitas (*Individualiteit*)

Berdasarkan kepada asas individualitas ini, maka setiap obyek hak kebendaan selalu adalah barang yang individueel bepaald, yaitu suatu barang yang dapat ditentukan.⁵² Artinya obyek hak kebendaan senantiasa atas barang yang dapat ditentukan dan merupakan satu kesatuan.

Dengan lain kata orang tidak mempunyai hak kebendaan di atas barang-barang yang hanya ditentukan menurut jenis dan jumlahnya.⁵³

4. Asas Totalitas/Menyeluruh atas Benda (*Totaliteit*)

Berdasarkan kepada asas totalitas ini, maka setiap hak kebendaan selalu melekat atas keseluruhan objek dari bendanya seperti yang dipersyaratkan dalam ketentuan Pasal-pasal 500, 588 dan 606 KUH Perdata. Artinya, hak kebendaan itu tidak dapat diberikan atas bagian-bagian dari benda yang bersangkutan, melainkan secara menyeluruh atas objek dari benda yang bersangkutan. Sebagian atau atas bagian-bagian dari benda yang bersangkutan tidak dapat diberikan hak kebendaan, sepanjang benda itu merupakan satu kesatuan objeknya atau tidak berdiri sendiri sebagai benda lainnya.

Dengan lain perkataan, siapa yang mempunyai hak kebendaan atas suatu benda, maka yang bersangkutan mempunyai hak kebendaan itu atas keseluruhan benda itu, jadi juga atas bagian-bagiannya yang tidak tersendiri. Atas bagian yang tidak tersendiri baru dapat diadakan hak kebendaan, sesudah bagian itu menjadi benda yang berdiri sendiri. Konsekuensi lain, jika suatu benda sudah terlebur dalam benda lain, maka hak kebendaan atas benda yang pertama tadi lenyap. Misalnya pemilik batu yang sudah dijadikan dinding rumah, hilang hak milik atas batu itu, sebab batu itu tidak lagi benda tersendiri.⁵⁴

⁵¹*Ibid.*

⁵²*Ibid.*, hlm. 37.

⁵³*Ibid.* dan F.X. Suhardana, et.al., *Op.Cit.*, hlm. 160.

⁵⁴*Ibid.*, hlm. 37.

Di dalam asas totalitas ini tercakup suatu asas perlekatan (*accessie*), karena perlekatan terjadi dalam hal benda pokok (*hoofdzaak*) berkaitan erat dengan benda-benda pelengkapannya, yaitu benda tambahan (*bijzaak*). Oleh karena itu seorang pemilik benda pokok dengan sendirinya adalah pemilik dari benda pelengkapannya. Seseorang memiliki sebuah rumah, maka otomatis ia adalah pemilik dari jendela, pintu, kunci, geneteng rumah tersebut; atau pemilik mobil adalah juga pemilik dari bagian-bagian mobil tersebut seperti jok, kaca spion, ban, dan seterusnya.⁵⁵

Terhadap keberlakuan asas totalitas atas hak kebendaan ini, terdapat beberapa perkecualian, seperti: (1) adanya milik bersama atas barang yang baru yang terbentuk karena kebetulan mengumpulnya berbagai barang kepunyaan beberapa orang (Pasal 607 KUH Perdata); (2) lenyapnya benda itu oleh karena usaha pemilik *zaak* itu sendiri yaitu terbakarnya *zaak* tadi dalam *zaak* lain secara *kwade trouw* (Pasal 606 dan Pasal 608 KUH Perdata); dan (3) pada waktu terbakarnya *zaak* sudah ada perhubungan hukum antara kedua *eigenaar* yang bersangkutan (Pasal 714, Pasal 725 dan Pasal 1567 KUH Perdata).⁵⁶

5. Asas Tidak Dapat Dipisahkan (*Onsplitsbaarheid*)

Berdasarkan asas *onsplitsbaarheid* ini, hak kebendaan atas suatu benda tidak dapat dipindahkan secara sebagian. Artinya kewenangan seseorang atas benda yang ada dalam suatu hak kebendaan tidak dapat dipisahkan secara sebagian. Dengan sendirinya, maka pemisahan atau pemindahan sebagian hak kebendaan atas suatu barang dilarang atau tidak diperkenankan oleh hukum. Pemilik benda dilarang atau tidak diperkenankan untuk mengalihkan atau memisahkan sebagian kewenangannya atas benda yang ada dalam suatu hak kebendaan tertentu. Penguasaan atau pemindahan hak atas suatu benda harus juga dilakukan secara utuh.

Namun demikian pemilik dapat membebani hak miliknya dengan *iura in realiena*. Ini kelihatannya seperti melepaskan sebagian dari wewenangnya, tetapi itu hanya kelihatannya saja. Hak miliknya tetap utuh.⁵⁷

6. Asas Prioritas (*Prioriteit*)

Hak *prioriteit* adalah hak yang lebih dahulu terjadinya dimenangkan dengan hak yang terjadi kemudian.⁵⁸

Pada dasarnya semua hak kebendaan memberi wewenang yang sejenis dengan wewenang-wenang dari *eigendom*, sekalipun luasnya berbeda-beda, karenanya kemudian perlu diatur urutannya. *Iura in realiena* meletakkan sebagai beban atas *eigendom*. Sifat ini membawa serta bahwa *iura in realiena* didahulukan, seperti hak memungut hasil, hak gadai (Pasal-pasal 674, 711, 720, 756, 1150 KUH Perdata). Tetapi mana dari beberapa *iura in realiena* yang harus didahulukan, maka urutannya menurut lebih dulu diadakannya. Misalnya atas sebuah rumah dibebani hipotik, kemudian diberikan dengan hak memungut hasil, maka orang yang mempunyai hak memungut hasil atas rumah itu yang haknya itu baru timbul kemudian setelah adanya

⁵⁵Frieda Husni Hasbullah dan Surini Ahlan Syarif. 2001. *Materi Perkuliahan: Buku A: Hukum Kebendaan Perdata*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm. 24-25.

⁵⁶Lihat Sri Soedewi Masjhoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 38-39; F.X. Suhardana. *Op.Cit.*, hlm. 160 dan Titik Triwulan Tutik. *Op.Cit.*, hlm. 161.

⁵⁷Sri Soedewi Masjhoen Sofwan. *Loc.Cit.*, hlm. 38.

⁵⁸Titik Triwulan Tutik. *Loc.Cit.*, hlm. 161

hipotik atas rumah itu harus mengalah dan hipotik holder dapat memperlakukan barangnya itu sebagai hak milik yang tak dibebani apa-apa.⁵⁹

Asas *prioriteit* ini tidak dikatakan dengan tegas, tetapi akibat dari asas *prioriteit* ini, bahwa seseorang itu hanya dapat memberikan hak yang tidak melebihi apa yang dipunyai (asas *nemoplus*). Adakalanya asas *prioriteit* ini diterobos, akibatnya juga urutannya hak kebendaanterganggu.⁶⁰

7. Asas Percampuran (*Vermenging*)

Dengan asas percampuran ini, maka semua hak kebendaan terbatas wewenangnya (jadi bukan *eigendom*), hanya mungkin atas barang orang lain, dan tidak mungkin atas barangnya sendiri. Tidak dapat orang itu untuk kepentingannya sendiri memperoleh gadai, hak memungut hasil atas barangnya sendiri. Jika hak yang membebani dan yang dibebani itu terkumpul dalam satu tangan, maka hak yang membebani itu menjadi lenyap (Pasal-pasal 706, 718, 737, 807 KUH Perdata).⁶¹

Jadi jika orang yang mempunyai hak memungut hasil atas tanah, kemudian membelia tanah itu, maka hak memungut hasil itu menjadi lenyap.⁶²

8. Pengaturan dan Perlakuan yang Berbeda Terhadap Benda yang Berbeda

Hal ini sesuai dengan pembedaan benda yang membawa konsekuensi pula berbedanya pengaturan dan perlakuan terhadap benda yang berbeda. Artinya hal-hal yang berkaitan dengan penguasaan (*bezit*), penyerahan (*levering*), pembebanan (*bezwaring*), lewat waktu (*verjaring*) masing-masing benda akan berbeda. Hal yang sama juga berlaku terhadap *iura in realiena* atas masing-masing benda. Misalnya, *levering* atas benda bergerak cukup dilakukan penyerahan secara nyata (fisik), sedangkan *levering* atas benda tidak bergerak dilakukan dengan akta balik nama.

9. Asas Publisitas (*Publiciteit*)

Asas publisitas berkaitan dengan pengumuman suatu kepemilikan suatu benda tidak bergerak kepada masyarakat.⁶³

Pada dasarnya peralihan kepemilikan dan pembebanan suatu benda tidak bergerak dilakukan melalui pendaftaran dalam daftar umum agar diketahui masyarakat (umum).

Sementara itu terhadap benda bergerak, pada prinsipnya peralihan kepemilikan dan pembebanannya tidak diwajibkan didaftarkan. Hal ini mengandung artinya, bahwa peralihan kepemilikan suatu benda bergerak cukup dengan penguasaan dan penyerahan nyata, tanpa harus didaftarkan dalam daftar umum, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.

10. Sifat Perjanjiannya sebagai Perjanjian Kebendaan (*Zakelijke Overeenkomst*)

Adanya sifat perjanjian dalam setiap pengadaan atau pembentukan hak kebendaan. Asas ini mengingatkan kita kembali bahwa pada dasarnya dalam setiap hukum

⁵⁹Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Loc.Cit.*

⁶⁰*Ibid.*

⁶¹*Ibid.*

⁶²*Ibid.*

⁶³Frieda Husni Hasbullah dan Surini Ahlan Syarif. *Op.Cit.*, hlm. 27.

perjanjian terkandung pula asas kebendaan dan dalam setiap hak kebendaan melekat pula sifat hukum perjanjian di dalamnya. Sifat perjanjian ini menjadi makin penting adanya dalam pemberian hak kebendaan yang terbatas (*jura in re aliena*) sebagaimana dimungkinkan oleh undang-undang.⁶⁴

Hak kebendaan melahirkan perjanjian yang bersifat *zakelijk* (*zakelijk overeenkomst*), yaitu perjanjian yang melahirkan atau menciptakan hak kebendaan. Berbeda dengan hak perorangan, melahirkan perjanjian yang bersifat *verbintenis*, yaitu perjanjian yang melahirkan suatu perikatan yang bersifat obligatoir.

Menurut Suyling, perjanjian yang *zakelijk* itu bersifat abstrak, sedang perjanjian yang obligatoir itu bersifat causal. Artinya pada perjanjian yang *zakelijk*, dengan selesainya perjanjian tujuan pokok dari perjanjian itu sudah tercapai, yaitu adanya hak kebendaan. Sedang pada perjanjian yang obligatoir dengan selesainya perjanjian tujuan pokok dari perjanjian itu belum tercapai, hak belum beralih masih harus ada penyerahan lebih dulu.⁶⁵

⁶⁴Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya. *Op.Cit.*, hlm. 228-229.

⁶⁵Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 40.

Bab 2

RUANG LINGKUP DAN PEMBEDAAN KEBENDAAN

A. ISTILAH, PENGERTIAN DAN RUANG LINGKUP BENDA

Istilah benda merupakan terjemahan dari kata *zaak* (Belanda). Benda dalam arti ilmu pengetahuan hukum adalah segala sesuatu yang dapat menjadi objek hukum, yaitu sebagai lawan dari subjek hukum. Objek hukum ialah segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum (manusia atau badan hukum) dan yang dapat menjadi pokok (objek) suatu hubungan hukum, karena sesuatu itu dapat dikuasai oleh subjek hukum.⁶⁶

Pengertian benda (*zaak*) dalam perspektif hukum dinyatakan dalam Pasal 499 KUH Perdata, sebagai berikut:

“Menurut paham undang-undang yang dinamakan dengan kebendaan ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak, yang dapat dikuasai oleh hak milik”.

Berdasarkan ketentuan tersebut, pengertian benda tersebut meliputi segala sesuatu yang dapat dimiliki oleh subjek hukum, baik itu berupa barang (*goed*) maupun hak (*recht*), sepanjang objek dari hak milik itu dapat dikuasai oleh subjek hukum. Artinya istilah benda pengertiannya bersifat abstrak, karena tidak hanya terbatas pada benda yang berwujud saja yang dinamakan dengan barang, melainkan termasuk pula benda yang tidak berwujud atau bertubuh,

yang dapat berupa hak. Pengertian benda yang demikian ini merupakan pengertian dalam arti luas, yang meliputi benda berwujud dan benda tidak berwujud. Sedangkan pengertian dalam arti sempit, benda itu hanyalah barang-barang yang berwujud atau bertubuh saja. Dengan demikian dalam perspektif hukum perdata berdasarkan KUH Perdata, selain mengenal barang-barang yang berwujud (*sache*), juga mengenal barang-barang yang tidak berwujud yang merupakan bagian dari harta kekayaan (*vermogens bestanddeel*) seseorang, yang juga bernilai ekonomi.⁶⁷

Istilah pengertian "benda" dalam KUH Perdata tersebut, masih bersifat abstrak, karena tidak saja meliputi benda berwujud, tetapi juga benda tidak berwujud. Sedangkan "barang" mempunyai pengertian yang lebih sempit, karena bersifat kongkrit dan berwujud, artinya dapat dilihat dan diraba. Sementara itu "hak" menunjukkan pada pengertian benda yang tidak berwujud (*immaterieel*). Namun berkaitan dengan istilah benda dan barang, KUH Perdata tidak secara konsekuen membedakannya, karena seringkali mencampurkan kedua pengertian tersebut.⁶⁸

Dengan merujuk kepada ketentuan dalam Pasal 499 KUH Perdata, maka benda diartikan "segala sesuatu" dapat dimiliki, "dihaki" atau "dijadikan" objek hukum oleh subjek hukum. Artinya segala sesuatu yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh subjek hukum, lazimnya dinamakan dengan "benda" atau objek hukum. Sebaliknya bila segala sesuatu yang tidak dapat dimiliki atau dikuasai oleh subjek berarti bukanlah termasuk benda dalam perspektif hukum. Di sini

⁶⁶Titik Triwulan. 2008. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta; Kencana, hlm. 142-143.

⁶⁷Rachmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: CV Sinar Grafika, hlm. 38.

⁶⁸Frieda Husni Hasbullah dan Surini Ahlan Syarif. 2001. *Materi Perkuliahan Buku A: Hukum Kebendaan Perdata*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm. 14-15.

pengertian benda (*zaak*), tidak hanya barang (*goed*), melainkan juga meliputi hak (*recht*).

Dalam hukum publik (hukum pajak), yang menjadi objek hukum adalah jumlah uang yang harus dipungut dan wajib dibayar oleh wajib pajak. Sedangkan dalam hukum perdata yang dimaksud objek hukum adalah benda dengan ketentuan bahwa memiliki nilai uang yang efektif, merupakan satu kesatuan dan bisa dikuasai manusia.⁶⁹

Dibawah ini disajikan beberapa pengertian benda yang dikemukakan oleh pakar hukum. Menurut Soediman Kartohadiprodo, yang dimaksudkan dengan benda ialah "semua barang yang berwujud dan hak (kecuali hak milik)".⁷⁰ Sedangkan itu Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengartikan "benda pertama-tama ialah barang yang berwujud yang dapat ditangkap dengan pancaindera, tapi barang yang tak terwujud termasuk benda juga".⁷¹ Sementara itu, Subekti mengartikan benda menjadi tiga macam, yaitu: (1) benda (*zaak*) dalam arti luas adalah segala sesuatu yang dapat dihaki oleh orang, di sini benda berarti objek sebagai lawan dari subjek atau "orang" dalam hukum; (2) benda dalam arti sempit adalah sebagai barang yang dapat terlihat saja; dan (3) benda yang berarti kekayaan seseorang, yang meliputi pula barang-barang yang tak dapat terlihat, yaitu hak-hak.⁷² Kemudian L.J. van Apeldoorn memberikan pengertian benda dalam arti yuridis ialah sesuatu yang merupakan objek hukum, yaitu sesuatu yang hakikatnya diberikan oleh hukum obyektif.⁷³

⁶⁹Titik Triwulan Tutik. *Op.Cit.*, hlm. 143.

⁷⁰Soediman Kartohadiprodo. 1984. *Pengantar Tata Hukum di Indonesia*. Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 12.

⁷¹Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1981. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty, hlm. 13.

⁷²Subekti. 1979. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermasa, hlm. 50.

⁷³L.J. van Apeldoorn. 1980. *Pengantar Ilmu Hukum*, terjemahan Oetarid Sadino. Jakarta: Pradnya Paramita, hlm. 215.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat diketahui pengertian benda bisa diartikan dalam pengertian luas, bahwa benda (*zaak*) adalah "segala sesuatu yang dapat menjadi objek hukum" atau "dapat dihaki" oleh "orang" menurut hukum serta mempunyai nilai ekonomis. Sedangkan bila diartikan dalam pengertian sempit, maka pengertian benda disini terbatas hanya pada "segala sesuatu yang berwujud" atau "barang-barang yang berwujud", yaitu barang-barang yang dapat ditangkap oleh pancaindra. Demikian pula benda dapat diartikan sebagai harta kekayaan seseorang, yang meliputi pula hak-hak tertentu dari seseorang. Jadi, dalam perspektif hukum perdata dengan mempedomani ketentuan dalam Pasal 499 KUH Perdata, kata "zaak" dimaksud diartikan sebagai barang (*goed*) dan bagian harta kekayaan (*hak*).

Kata "dapat" dalam ketentuan Pasal 499 KUH Perdata tersebut mempunyai arti yang penting karena membuka berbagai kemungkinan yaitu pada saat-saat tertentu "sesuatu" itu belum berstatus sebagai objek hukum, namun pada saat-saat lain merupakan objek hukum. Sedangkan untuk menjadi objek hukum harus memenuhi syarat-syarat tertentu yaitu penguasaan manusia, mempunyai nilai ekonomi dan karenanya dapat dijadikan sebagai objek (perbuatan) hukum.⁷⁴ Bahkan kebendaan yang mempunyai nilai ekonomis dapat dijadikan sebagai jaminan suatu perikatan atau hutang tertentu dari seseorang debitor terhadap kreditornya.

Dalam konteks yang demikian adakalanya dalam pandangan umum, suatu kebendaan, misalnya udara dan air, dapat dianggap tidak memiliki nilai ekonomis, namun oleh karena sifat dan penggunaannya, kebendaan tersebut,

yaitu udara dan air tersebut, pada lain ketika dapat menjadi kebendaan yang memiliki nilai ekonomis yang tinggi.⁷⁵

Dari ketentuan Pasal 499 KUHPerdata, jelas bahwa KUHPerdata mengenal benda (*zaken*) yang dapat menjadi objek hak milik berupa benda berwujud atau bertubuh dan benda tidak berwujud atau bertubuh. Benda berwujud atau bertubuh itu adalah benda yang dapat dilihat dengan mata dan diraba dengan tangan, sedangkan benda tidak berwujud atau bertubuh adalah benda yang tidak dapat ditangkap dengan pancaindera, yang berupa hak-hak atau tagihan-tagihan tertentu, seperti hak tagih, hak klaim, saham, surat-surat berharga.⁷⁶

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengemukakan, bahwa sebagian Pasal-pasal dari Buku II KUH Perdata, kata *zaak* memang dapat diartikan sebagai bagian dari harta kekayaan. Dalam Pasal-pasal lain dapat diartikan sebagai “barang yang berwujud”. Sarjana-sarjana hukum perdata Belanda berpendapat, kata “zaak” terutama dipakai dalam arti barang yang berwujud, karena dalam Buku II KUH Perdata itu yang diatur oleh pembentuk undang-undang hampir semata-mata hanya hak atas barang yang berwujud. Hanya satu dua Pasal secara insidental menyebut hak atas barang tak berwujud. Sebagian terbesar dari Pasal-pasal Buku II KUH Perdata mengatur mengenai benda dalam arti barang yang berwujud. Selain dari itu di dalam KUH Perdata terdapat juga istilah *zaak* yang tidak berarti benda, tetapi dipakai dalam arti yang lain lain lagi. Di sini “zaak”

⁷⁴Mariam Darus Badruzaman. 1983. *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*. Bandung: Alumni, hlm. 35.

⁷⁵Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja. 2003. *Kebendaan Pada Umumnya*. Jakarta: Kencana, hlm. 32.

⁷⁶Bandingkan Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 13.

mempunyai arti perbuatan hukum (Pasal 1792), kepentingan hukum (Pasal 1354) dan kenyataan hukum (Pasal 1263).⁷⁷

Selanjutnya jika ditinjau dari sudut bagiannya, ternyata benda dalam arti "zaak" dapat dibagi dalam benda pokok (*hoofdzaak*), benda tambahan (*bijzaak*) dan benda pembantu (*hulpzaak*). Benda tambahan terjadi karena asas hukum perlekatan (*accessie*) atas suatu benda, baik berupa perolehan hasil karena perbuatan alam ataupun karena perbuatan manusia. Sedangkan yang termasuk benda pembantu ialah benda-benda yang secara fisik terlepas satu sama lainnya, tetapi secara ekonomis dipandang sebagai suatu kesatuan, misalnya kunci pintu, kursi-kursi dalam gedung bioskop.⁷⁸

KUH Perdata sendiri jika memakai istilah "zaak" dalam arti objek hak mencampuradukkan kedua arti benda sebagai barang yang berwujud dan bagian dari harta kekayaan. Dalam sebagian pasal-pasal dari Buku II KUH Perdata, kata "zaak" memang dapat diartikan sebagai bagian dari harta kekayaan (Pasal-pasal 501, 503, 508 dan 511 KUH Perdata). Dalam pasal-pasal lain dapat diartikan sebagai "barang yang berwujud" (Pasal 500 dan Pasal 520 KUH Perdata). Malahan menurut sarjana-sarjana Hukum Perdata Belanda, kata "zaak" terutama dipakai dalam arti barang yang berwujud, karena dalam Buku II KUH Perdata itu yang diatur oleh pembentuk undang-undang hampir semata-mata hanya hak atas barang yang berwujud saja. Hanya satu dua pasal secara insidental menyebut hak atas barang yang tak terwujud, misalnya: Pasal 613 KUH Perdata mengenai pemindahan beberapa barang yang tak terwujud; Pasal 814 KUH Perdata mengenai hak memungut hasil atas bunga dan piutang; Pasal 1158 KUH Perdata mengenai gadai atas piutang; dan Pasal 1164 KUH

⁷⁷*Ibid.*, hlm. 15-16.

Perdata mengenai hipotik atas hak-hak yang tertentu. Sebagian terbesar dari pasal-pasal Buku II KUH Perdata adalah mengatur mengenai benda dalam arti barang yang berwujud.⁷⁹

Dengan demikian sesungguhnya KUH Perdata membedakan mengadakan pembedaan antara "zaak" dalam ruang lingkup Hukum Benda (*zakenrecht*) dan "zaak" dalam ruang lingkup Hukum Perikatan (*verbintenrecht*). ZaaK dalam lapangan Hukum Benda terhadap itu dapat dilakukan penyerahan dan umumnya dapat menjadi objek dari hak milik. Tetapi apabila sesuatu bukanlah zaaK dalam arti demikian, maka itu tak berarti bahwa tidak dapat menjadi objek daripada Hukum Perutangan.⁸⁰

Apakah kamar atau tingkat kedua (loteng) dari rumah yang bertingkat itu merupakan suatu *zaak* tersendiri. Jika itu dianggap sebagai bagian dari rumah, dan dikatakan bukan *zaak* tersendiri, maka berarti bahwa terhadap bagian-bagian tersebut tidak dapat dilakukan penyerahan; bagian-bagian itu tidak dapat dijadikan objek dari *eigendom*, yang dapat itu rumahnya. Bagian-bagian itu bukan *zaak* dalam lapangan *zakenrecht*. Akan tetapi bagian tersebut dapat disewakan dengan kata lain dapat dijadikan objek *verbintenis*. Bagian-bagian itu adalah *zaak* juga tapi dalam lapangan *verbintennisrecht*.⁸¹

Sebagai selalu ditunjukkan dalam sebuah arrest Hoge Raad tanggal 27 Mei 1910 yang tidak mengingat pembedaan *zaak* dalam lapangan *zakenrecht* dan *zaak* dalam lapangan *verbintenisrecht*. Soalnya demikian, ada seorang yang menyewa sebuah pagar batu untuk reklame. Bunyi perjanjiannya ialah bahwa ia menyewa

⁷⁸Frieda Husni Hasbullah dan Surini Ahlan Syarif. *Op.Cit.*, hlm. 17.

⁷⁹Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 15-16.

⁸⁰*Ibid.*

luasnya pagar itu untuk sekian rupiah sebulan. Kemudian terjadi perkara, di mana perjanjian sewa itu tidak sah, sebab supaya sewa menyewa itu sah, harus ada *zaak* yang dijadikan objeknya. Sesuai dengan pengertian sewa menyewa dalam ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata, maka dalam perkara dimaksud yang disewa adalah luasnya pagar dan luasnya pagar bukanlah *zaak*. Kemudian Hoge Raad memutus karena tidak ada *zaak*, maka tidak ada perjanjian sewa.⁸²

Namun para ahli hukum serentak mengajukan keberatan. Memang luasnya pagar bukan barang tersendiri, bukan benda yang dapat dimiliki. Bukan *zaak* dalam lapangan *zakenrecht*. Perjanjiannya tetap berlaku berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana termaktub dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Hanya saja di sini jika luasnya pagar tidak dipandang sebagai "zaak" dalam arti Pasal 1548 KUH Perdata, maka perjanjian itu tidak dapat diperlakukan ketentuan-ketentuan khusus dari sewa menyewa. Perjanjian demikian itu lalu berlaku sebagai perjanjian tak bernama. Selain daripada apa yang tegas-tegas ditentukan dalam perjanjian itu sendiri, terhadap perjanjian yang demikian dapat diperlakukan ketentuan-ketentuan umum dari *verbintenissenrecht*.⁸³

Sebaliknya A. Pitlo dalam bukunya "Zakenrecht naar Nederlands Burgerlijk Wetboek" berpendapat lebih luas lagi, bahwa oleh undang-undang penyerahan suatu *zaak* untuk dipakai dan sebaliknya menerima harganya itu disebut "sewa". Apa yang dinamakan "zaak" itu ditentukan oleh kebutuhan-kebutuhan menurut kebutuhan masyarakat. Jika masyarakat memerlukan penyerahan luasnya

⁸¹*Ibid.*

⁸²*Ibid.*, hlm. 17-18.

⁸³*Ibid.*, hlm. 18.

pagar batu untuk dipakai dan sebaliknya membayarkan harganya untuk itu, maka itupun termasuk pengertian sewa juga.⁸⁴

Dewasa ini bagian sebuah apartemen (rumah susun) tidak hanya dapat disewakan, melainkan juga dapat diberikan hak milik. Di samping terdiri atas bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama, pada rumah susun terdapat satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah oleh penghuninya secara perorangan. Dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun telah diciptakan dasar hukum pemilikan satuan rumah susun secara perorangan dimaksud, yang diberikan berdasarkan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS). Karenanya HMSRS tersebut dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, misalnya melalui jual beli, tukar menukar, atau hibah. Jadi, satuan rumah susun sebagai bagian dari rumah susun dapat dijadikan hak milik dan juga dapat beralih, sehingga satuan rumah susun tersebut termasuk sebagai "zaak" dalam lapangan *zakenrecht*.

Sebagaimana dikemukakan sebelumnya, pengertian "zaak" atau kebendaan secara hukum di sini juga termasuk kebendaan yang karena hukum berdasarkan asas perlekatan (*accessie*) menjadi satu kesatuan dengan kebendaan itu atau kebendaan yang timbul karena hubungan hukum tertentu atau hasil perdata. Kebendaan karena perlekatan ini ditegaskan lebih lanjut oleh ketentuan dalam Pasal-pasal 500, 501 dan 502 KUH Perdata.

Ketentuan dalam Pasal 500 KUH Perdata menyatakan, bahwa:

"Segala apa yang karena hukum perlekatan termasuk dalam sesuatu kebendaan, seperti pun segala hasil dari kebendaan itu, baik hasil karena alam, maupun hasil karena pekerjaan orang, selama yang akhir-akhir ini melekat pada kebendaan itu laksana dahan dan akar terpaut pada tanahnya, kesemuanya itu adalah bagian dari kebendaan tadi".

Selanjutnya dalam Pasal 501 KUH Perdata dinyatakan, bahwa:

⁸⁴*Ibid.*, hlm. 18-19.

“Dengan tak mengurangi ketentuan-ketentuan istimewa menurut undang-undang atau karena perjanjian tiap-tiap hasil perdata adalah bagian dari sesuatu kebendaan, jika dan selama hasil itu belum dapat ditagih”.

Sedangkan ketentuan dalam Pasal 502 KUH Perdata menyatakan, bahwa:

- (1) *Yang dinamakan hasil karena alam ialah:*
 1. *segala apa yang tumbuh timbul dari tanah sendiri;*
 2. *segala apa yang merupakan hasil dari atau dilahirkan oleh binatang-binatang.*
- (2) *Hasil karena pekerjaan orang yang ditarik dari tanah ialah segala apa yang diperoleh karena penanaman di atasnya; yang dinamakan dengan hasil perdata ialah uang sewa, uang upeti, uang angsuran, dan uang bunga.*

Dari ketentuan dalam Pasal-pasal 499, 500, 501 dan 502 KUH Perdata tersebut, dapat diketahui bahwa pengertian kebendaan dapat diartikan dalam arti sempit dan dalam arti luas. Dalam arti sempit, kebendaan itu hanya barang (kebendaan yang berwujud). Sedangkan dalam arti luas, kebendaan itu meliputi atas barang (benda berwujud) dan hak (benda tidak berwujud).

Kemudian pengertian kebendaan berwujud dapat diartikan dalam arti sempit dan dalam arti luas. Dalam arti sempit, kebendaan berwujud itu, yaitu benda yang nyata, yang dapat diraba, yang dapat dipegang, atau yang dapat dilihat. Sedangkan arti luas, kebendaan berwujud itu meliputi kebendaan berwujud dalam arti sempit dan bagian dari kebendaan (harta kekayaan) yang karena hukum perlekatan menjadi bagian dari kebendaan itu, yaitu berupa:

1. benda berwujud (Pasal 500 KUH Perdata), yang timbul dari:
 - (1) hasil karena alam (*natuurlijke vruchten*) (Pasal 502 ayat (1) KUH Perdata):

- a. tumbuh timbul dari tanah sendiri, seperti buah-buahan yang berasal dari pohon;
 - b. hasil dari atau dilahirkan oleh binatang-binatang, seperti telur, susu sapi, atau anak dari binatang-binatang yang melahirkan;
- (2) hasil pekerjaan manusia, yang diperoleh karena penanaman di atasnya (Pasal 502 ayat (2) KUH Perdata), seperti ubi-ubian, wortel, atau kacang tanah.

2. benda tidak berwujud, yang timbul dari hubungan hukum tertentu atau hasil perdata (*burgerlijke vruchten*), yang terdiri atas:

- (1) piutang-piutang (penagihan-penagihan) (*vordering*) yang belum dapat ditagih (Pasal 501 KUH Perdata), berupa piutang atas nama (*aan naam*), piutang atas bawa (*aan toonder*) atau piutang atas tunjuk (*aan order*);
- (2) penagihan-penagihan lainnya (Pasal 502 ayat (2) KUH Perdata), berupa uang sewa, uang upeti, uang angsuran, atau uang bunga.

Berbeda dengan hukum adat yang tidak mengenal pengertian benda yang tidak bertubuh atau berwujud (*onlichamelijke zaak*). Perbedaan ini, tidak berarti tidak ada sama sekali dalam hukum adat. Perbedaannya dalam pandangan hukum adat, suatu hak atas suatu barang tidak dibayangkan terlepas dari barang-barang yang berwujud atau bertubuh. Sebaliknya pandangan hukum perdata KUH Perdata, suatu hak harus dipikirkan lepas dari barangnya dan harus dianggap seolah-olah barang tersendiri. Perbedaan pandangan ini, berhubungan dengan perbedaan yang pada umumnya berada antara cara berpikir orang-orang Indonesia asli, yang bersifat mengalami sendiri, melihat sendiri hal sesuatu (*belevend, participeerend denken*) di satu pihak dan cara berpikir orang-orang barat, yang bersifat seberapa mungkin menganalisis satu dari yang lain (*analiseerend denken*). Juga dapat dikatakan bahwa cara berpikir orang-orang Indonesia asli cenderung pada kenyataan belaka (*conkreet denken*),

sedang cara berpikir orang-orang barat, cenderung pada hal yang hanya berada dalam pikiran belaka (*abstract denken*).⁸⁵

Pembedaan antara benda berwujud dan tidak berwujud ini juga dikenal dalam sistem hukum *Anglo Saxon (common law system)*, seperti di Inggris maupun Amerika Serikat selain dikenal istilah *movables* dan *immovables property*, juga dikenal istilah *tangible* dan *intangible property (intangibles movables)*. *Intangible movables* jelas merupakan bagian dari benda bergerak dan *intangible movables* ini dalam hukum Inggris dikenal berupa:

1. *debts and other choses in action*,
2. *commercial papers* seperti:
 - a. *negotiable instrument*;
 - b. *documents of title*;
3. *contract as assets*;
4. *industrial and intellectual property*;
5. *goodwill*;
6. *stocks and shares*.⁸⁶

Dengan demikian berdasarkan uraian di atas, apalagi dengan merujuk ketentuan dalam Pasal 499 KUH Perdata, maka pengertian “*zaak*” atau benda secara hukum dalam perspektif KUH Perdata, tidak saja benda berwujud (barang) (*goed*), melainkan termasuk pula di dalamnya pengertian benda yang tidak berwujud berupa hak-hak tertentu dari seseorang. Ini berarti, objek dari suatu benda bisa saja hak milik (kepemilikan) intelektual atau hak atas kekayaan intelektual sebagai terjemahan dari “*Intellectual Property Right*” (bahasa Inggris) atau “*Intellectuele Eigendomsrecht*” (bahasa Belanda).

⁸⁵Wirjono Prodjodikoro. 1981. *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*. Jakarta: PT Intermedia, hlm. 2-4.

⁸⁶Djuhaendah Hasan. 1996. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (Suatu Konsep dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*. Bandung: Alumni, hlm. 96-97.

Istilah “Intellectual Property Right” berasal dari kepustakaan hukum Anglo Saxon, yang secara sederhana dapat diartikan sebagai hak atas kepemilikan terhadap karya-karya yang timbul atau lahir karena adanya kemampuan intelektual manusia dalam bidang ilmu pengetahuan dan teknologi. Berdasarkan pengertian ini, maka objek hukum pengaturan hak milik intelektual itu karya-karya yang timbul atau lahir karena adanya kemampuan intelektual manusia dalam bidang ilmu pengetahuan dan teknologi melalui daya cipta, rasa dan karyanya, yang memiliki nilai moral, praktis dan ekonomis. Pada dasarnya yang termasuk dalam bentang lingkup hak milik intelektual itu segala karya dalam bidang ilmu pengetahuan dan teknologi yang dihasilkan melalui akal atau daya pikir manusia. Hal inilah yang membedakan hak milik intelektual dengan hak-hak milik lainnya yang diperoleh dari alam.⁸⁷

Karya-karya intelektual di bidang ilmu pengetahuan, seni, sastra, atau teknologi yang dilahirkan dengan pengorbanan tenaga, waktu dan biaya, yang menjadikannya memiliki nilai. Apabila ditambah dengan manfaat ekonomis yang dapat dinikmati, maka nilai ekonomis yang melekat menumbuhkan konsepsi *property* terhadap karya-karya intelektual tersebut. Bagi dunia usaha, karya-karya itu dikatakan sebagai *assets* perusahaan.⁸⁸

World Intellectual Property Organization (WIPO) mengklasifikasikan masing-masing jenis hak milik intelektual dalam dua kelompok besar, yaitu:

- a. hak cipta (*copyright*);

⁸⁷Rachmadi Usman. *Op.Cit.*, hlm. 42.

⁸⁸Bambang Kesowo. 1995. *Pengantar Hukum Mengenai Hak Atas Kekayaan Intelektual (HAKI) di Indonesia*. Bahan Penataran Dosen Hukum Dagang Se-Indonesia. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, hlm. 5.

- b. hak milik perindustrian (*industrial property right*), yang terdiri atas: (1) paten (*patent*); (2) paten sederhana (*utility model*); (3) desain produk industri (*industrial design*); (4) merek dagang (*trademark*); (5) jasa dagang (*service marks*); (6) nama dagang (*trade name or commercial name*); (7) sumber tanda asal (*indication of source*); (8) sebutan asal (*appellation of origin*); dan (9) persaingan usaha tidak sehat (*repression of unfair competition*).

Kemudian dalam Persetujuan TRIPs/GATT telah disepakati negara peserta untuk memasukkan rahasia dagang (*trade secret*) sebagai bagian dari hak milik perindustrian, yang dulu masih diperdebatkan. Istilah sebutan yang dipergunakan “undisclosed information” atau “informasi yang dirahasiakan”.

Pengelompokan hak milik intelektual tersebut berdasarkan sifat tradisional, karena WIPO sebenarnya tidak melakukannya. Pengelompokan mana berlangsung dalam praktek negara-negara dalam penyebaran pemahamannya. Tradisional, sebab pengelompokan tadi berakar lama dalam sejarah hak milik intelektual, yang berasumsi bahwa ada yang lekat dengan kegiatan industri dan ada pula yang tidak. Asumsi tersebut mungkin benar pada masanya, tetapi siapakah yang dahulu mengira karya-karya yang dilindungi hak cipta sekarang ini dapat dipisahkan dari kegiatan industri, seperti komputer program, film, dan rekaman suara. Sekalipun pengelompokan sebagai di atas mungkin telah kehilangan validitas dewasa ini, tetapi masih sering digunakan sekedar untuk mempermudah cara penyampaian pemahaman mengenai hak milik intelektual tersebut.⁸⁹

⁸⁹*Ibid.*, hlm. 15.

B. PEMBEDAAN BERBAGAI MACAM KEBENDAAN DALAM HUKUM PERDATA BERDASARKAN PERSPEKTIF KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

KUH Perdata membeda-bedakan benda dalam berbagai macam. Pertama-tama kebendaan dibedakan atas benda tidak bergerak (*onroerende zaken*) dan benda bergerak (*roerende zaken*) (Pasal 504 KUH Perdata). Kemudian kedua, kebendaan dapat dibedakan pula atas benda yang berwujud atau bertubuh (*lichamelijke zaken*) dan benda yang tidak berwujud atau bertubuh (*onlichamelijke zaken*) (Pasal 503 KUH Perdata). Selanjutnya ketiga, kebendaan dapat dibedakan atas benda yang dapat dihabiskan (*verbruikbare zaken*) dan benda yang tidak dapat dihabiskan (*onverbruikbare zaken*) (Pasal 505 KUH Perdata).

Pembedaan kebendaan demikian ini diatur dalam Pasal-pasal 503, 504 dan 505 KUH Perdata, yang bunyinya sebagai berikut:

Pasal 503

“Tiap-tiap kebendaan adalah bertubuh atau tak bertubuh”.

Pasal 504

“Tiap-tiap kebendaan adalah bergerak atau tak bergerak, satu sama lain menurut ketentuan-ketentuan dalam kedua bagian berikut”.

Pasal 505

“Tiap-tiap kebendaan bergerak adalah dapat dihabiskan atau tak dapat dihabiskan; kebendaan terlepas dan benda-benda sejenis itu, adalah kebendaan bergerak”.

Selain itu, baik di dalam Buku II dan Buku III KUHPerdara, kebendaan dapat dibedakan atas benda yang sudah ada (*tegenwoordige zaken*) dan benda yang baru akan ada (*toekomstige zaken*) (Pasal 1134 KUH Perdata). Dibedakan lagi atas kebendaan dalam perdagangan (*zaken in de handel*) dan benda di luar perdagangan (*zaken buiten de handel*) (Pasal 1332 KUH Perdata); kemudian kebendaan dapat dibedakan lagi atas benda yang dapat dibagi (*deelbare zaken*) dan benda yang tidak dapat dibagi (*ondeelbare zaken*) (Pasal 1163 KUH Perdata); serta akhirnya kebendaan dibedakan atas benda yang dapat diganti (*vervangbare zaken*) dan benda yang tidak dapat diganti (*onvervangbare zaken*) (Pasal 1694 KUH Perdata). Kemudian dalam perkembangannya terdapat pembedaan kebendaan atas benda atas nama dan benda tidak atas nama dan benda terdaftar dan benda tidak terdaftar. Namun dari kesemuanya itu, pembedaan kebendaan yang sangat penting dan ini dikenal dalam hampir semua sistem hukum di dunia, yaitu pembedaan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak serta benda terdaftar dan tidak terdaftar.

Pembagian dalam benda yang “bergerak” dan yang “tidak bergerak” mempunyai akibat-akibat yang sangat penting dalam hukum. Akibat tersebut berkaitan dengan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku bagi masing-masing jenis benda tersebut, yaitu berkaitan dengan penyerahan (*levering*), penyitaan (*beslag*), daluarsa/lampau waktu (*verjaaring*), pembebanan (*bezwaring*), dan *bezit*.

90

Berbeda dengan hukum adat, pembedaan kebendaan tidak berdasarkan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak yang lazim dikenal dalam KUH Perdata, tetapi pembedaan kebendaan didasarkan atas benda tanah dan benda

lain selain tanah. Pembedaan atas benda tanah dan benda lain selain tanah itu, disebabkan karena hukum adat menempatkan tanah sebagai benda utama, di mana tanah mempunyai kedudukan yang sangat istimewa dalam masyarakat hukum adat. Aspek spritual yang terkandung di dalam benda tanah disebabkan karena kepercayaan masyarakat adat yang sangat kuat bahwa tanah mengandung suatu kekuatan, karena di atas tanah itu mereka tinggal dan sebagai masyarakat agraris mereka makan dari hasil tanah, lagi pula tanah merupakan tempat peristirahatan terakhir mereka, terlebih lagi tanah tempat danyang-danyang mereka yang sangat dihormati, yaitu para leluhurnya yang juga dikubur di dalam tanah tersebut.⁹¹

Dengan diberlakukannya UUPA yang menjadikan hukum adat sebagai dasar dari hukum agraria nasional, maka terdapat pembedaan kebendaan baru, yaitu “benda tanah” dan “benda bukan tanah”. Pembedaan kebendaan baru ini dengan sendirinya juga akan mempengaruhi pembebanan benda tanah dan benda bukan tanah tersebut untuk dijadikan sebagai jaminan hutang dalam (sistem) hukum kebendaan nasional (mendatang). Karena hal ini berkaitan dengan adanya dua macam prinsip atau asas dalam soal tanah, yaitu “asas perlekatan” dan “asas pemisahan”.

Pembedaan benda yang terdiri atas Tanah dan Bukan Tanah ada kemiripan dengan dianut di negara lain seperti dalam Hukum Inggeris dan juga Jepang. Di dalam hukum Inggeris benda terdiri atas *real property* dan *personal property* di mana yang dimaksud dengan *real property* adalah tanah (*land*) dan segala

⁹⁰Subekti. *Op.Cit.*, hlm. 51 dan F.X. Suhardana, et.al. 1996. *Hukum Perdata I: Buku Panduan Mahasiswa*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, hlm. 151.

⁹¹Bandingkan Wirjono Prodjodikoro. *Op.Cit.*, hlm. 33.

sesuatu yang tertancap padanya.⁹² Demikian pula KUH Perdata Belanda yang baru seolah-olah mengambil sikap yang sama.⁹³ Belanda dalam Hukum Perdata barunya masih tetap membagi dalam benda-benda bergerak dan tidak bergerak tetapi meskipun demikian juga mengarah pada pengutamaan tanah sebagai benda dapat dilihat pada penyebutan benda tidak bergerak dengan tekan bahwa benda tidak bergerak ini terutama adalah tanah.⁹⁴

Dalam Keputusan Seminar Hukum Jaminan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional bekerjasama dengan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada dari tanggal 9 sampai dengan 11 Oktober 1978 di Yogyakarta, menyepakati untuk membagi segala benda itu dalam tiga golongan, yaitu: *pertama*, benda tak bergerak (benda tetap); *kedua*, benda bergerak dan *ketiga*, benda tak berwujud atau hak-hak. Benda tetap dibedakan dalam benda terdaftar dan tidak terdaftar, demikian pula benda bergerak dibedakan dalam benda terdaftar dan tidak terdaftar. Penggolongan dalam tiga macam benda ini harus dijadikan pedoman dalam menetapkan hukum jaminan (yang akan datang).

Pembedaan benda atas Benda Tanah dan Benda bukan Tanah bersesuaian dengan pula dengan hukum adat yang menjadi dasar (sistem) hukum agraria nasional kita, yang juga dianut negara-negara lainnya, seperti Belanda, Inggris, Taiwan, Cina, dan Jepang, yang juga memberikan tempat istimewa kepada tanah sebagai benda. Namun dalam sistem hukum Inggris dan Belanda, menganut asas hukum yang berbeda dalam hubungan antara tanah (*land*) dengan benda yang ada di atasnya, bahwa menganut asas perlekatan vertikal.

⁹²Djuhaendah Hasan. *Op.Cit.*, hlm. 120.

⁹³Mahadi. 1983. *Hukum Benda dalam Sistem Hukum Perdata Nasional*. Bandung: Binacipta, hlm. 46.

Sebaliknya dalam (sistem) hukum kebendaan nasional kita setelah berlakunya UUPA, maka hubungan antara tanah dengan benda yang ada di atasnya didasarkan kepada asas pemisahan horizontal sesuai dengan (sistem) hukum adat. Dapat dikatakan bahwa UUPA telah mendahului mengatur sebagian dari hukum kebendaan nasional mendatang, yaitu: kebendaan mengenai tanah.⁹⁵

Dalam perspektif UUPA, Kebendaan Tanah tersebut dapat dibedakan lagi atas Benda Tanah yang Terdaftar dan Benda Tanah Tidak Terdaftar. Benda terdaftar adalah benda yang secara yuridis terdaftar pada instansi tertentu yang diberi wewenang atau berfungsi sebagai tempat pendaftaran, dengan adanya pendaftaran tersebut benda tanah yang bersangkutan memenuhi aspek publisitas dan spesialitas. Benda Tanah Terdaftar tersebut dapat meliputi misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai; sementara Benda Tanah yang tidak terdaftar misalnya dapat meliputi hak sewa. Benda bukan tanah baik tetap maupun bergerak dapat merupakan benda terdaftar maupun tidak terdaftar.⁹⁶

1. KEBENDAAN BERGERAK (*ROEREND ZAKEN*) DAN KEBENDAAN TIDAK BERGERAK (*ONROEREND*)

Pembedaan benda atas benda bergerak dan benda tidak bergerak dikenal pula di negara-negara lain. Belanda dalam *Nieuw Burgerlijkwetboek* tetap mempertahankan pembedaan antara *roende* dan *onroerende*, Amerika Serikat dikenal pembedaan antara *movable* dan *immovable*, Perancis membedakan antara *meuble* dan *immeuble*, Taiwan dalam Code Civilnya membedakan pula

⁹⁴Djuhaendah Hasan. *Op.Cit.*, hlm. 121.

⁹⁵Rachmadi Usman. *Op.Cit.*, hlm. 45.

⁹⁶Bandingkan Djuhaendah Hasan. *Op.Cit.*, hlm. 130-131.

atas *movables* dan *immovables* dan Jepang membedakan antara *movables* dan *immovables*.⁹⁷

Dalam perspektif hukum perdata, perbedaan kebendaan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 504 KUH Perdata, kemudian dijabarkan lebih lanjut lagi dalam Pasal 506 sampai dengan Pasal 518 KUH Perdata. Ketentuan dalam Pasal 504 KUH Perdata menyatakan, bahwa “*tiap-tiap kebendaan adalah bergerak atau tak bergerak, satu sama lain menurut ketentuan-ketentuan dalam kedua bagian berikut*”. Dari ketentuan sebagaimana tersebut dalam Pasal 504 KUH Perdata, dapat diketahui bahwa Hukum Kebendaan Keperdataan membedakan kebendaan itu atas benda bergerak dan benda tidak bergerak.

Bagi Hukum Adat yang dalam berbagai peraturannya hanya memperbedakan tanah dengan barang-barang lain yang bukan tanah, tiada kebutuhan untuk mengadakan pengertian barang tak bergerak terhadap pengertian barang bergerak. Itupun tidaklah tepat, apabila dikatakan, bahwa tanaman padi yang belum dipanen misalnya, menurut Hukum Adat adalah barang bergerak. Dari itu dapat dijual terlepas dari tanahnya. Dalam pandangan Hukum Adat, penjualan terlepas ini adalah sudah selayaknya. Tetapi dalam lingkungan KUH Perdata ternyata, dalam praktek dibutuhkan adanya kemungkinan menjadi tanaman itu terlepas dari tanahnya, tetapi lantas disebutkan, bahwa ini suatu penjualan barang-barang bergerak yang baru akan terbentuk di kemudian hari (*verkoop van toekomstige roerende zaken*). Jadi mereka seolah-olah memperkosa

⁹⁷*Ibid.*, hlm. 101.

prinsipnya sendiri, bahwa tanaman itu tidak dapat dipikirkan terlepas dari tanah.⁹⁸

Demikian pula di dalam UUPA juga tidak mengenal perbedaan antara benda bergerak dan benda tak bergerak.⁹⁹ Karena itu, dengan lahirnya UUPA, dimana asas hukum tanah yang khas dan yang juga ada spesifikasi di dalam pengaturan hukum pertanahannya, maka perlu diadakan perbedaan baru atau cara membedakan benda yang baru yang disesuaikan dengan asas dan ketentuan di dalam UUPA tersebut. Perbedaan benda yang baru ini harus bertitik tolak daripadanya, berdasarkan asas pemisahan horizontal.¹⁰⁰

Menurut Pitlo dalam bukunya "het Zakenrecht" menyatakan, bahwa perbedaan benda atas benda bergerak dan benda tetap itu merupakan perbedaan yang terpenting sejak dahulu, namun di Belanda perkembangan ilmu pengetahuan sekarang mengenai perbedaan benda atas nama dan benda tidak atas nama. Pada umumnya benda-benda atas nama adalah terdaftar dalam register dan disebutkan atas nama yang berhak. Benda-benda tak bergerak terdaftar dalam register umum di kantor-kantor hipotik. Sedangkan benda-benda bergerak hampir semuanya merupakan benda-benda tidak atas nama.¹⁰¹ Sedangkan H. Drion dalam bukunya "Compendium van het Nederlands Vermogensrecht" berpendapat, bahwa di Belanda terdapat tendensi menurut pendapat-pendapat modern mereka cenderung untuk mengakui perbedaan benda atas nama dan tidak atas nama, atau benda-benda terdaftar dan benda-benda tidak terdaftar (*registergoederen/niet registergoederen*) daripada perbedaan secara lama yaitu atas benda bergerak

⁹⁸Wirjono Prodjodikoro. *Op.Cit.*, hlm. 16-17.

⁹⁹Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 21.

¹⁰⁰Djuhaendah hasan. *Op.Cit.*, hlm. 108.

dan tak bergerak. Benda terdaftar adalah benda-benda di mana pemindahan dan pembebanannya disyaratkan harus didaftarkan dalam register yang bersangkutan.¹⁰²

a. Benda Bergerak (*Roerende Goederen*)

Suatu benda dikategorisasikan sebagai kebendaan bergerak bisa *pertama*, karena sifatnya dapat berpindah atau dipindahkan tempat (*verplaatsbaar*) tanpa mengubah wujud, fungsi, dan hakikatnya dan *kedua*, karena undang-undang. Demikian pula sebaliknya kategorisasi kebendaan tidak bergerak bisa *pertama*, karena sifatnya adalah benda yang apabila dipindahkan tempat mengubah wujud, fungsi dan hakikatnya; *kedua*, karena tujuan atau peruntukannya, atau *ketiga*, karena undang-undang.

Pasal-pasal KUH Perdata yang berkaitan dengan pembedaan kebendaan atas benda bergerak, yaitu:

Pasal 509

“Kebendaan bergerak karena sifatnya ialah kebendaan yang dapat berpindah atau dipindahkan”.

Pasal 510

“Kapal-kapal, perahu-perahu, perahu-perahu tambang, gilingan-gilingan, dan tempat-tempat pemandian yang dipasang diperahui atau yang berdiri, terlepas dan benda-benda sejenis itu, adalah kebendaan bergerak”.

¹⁰¹*Ibid.*

Pasal 511

“Sebagai kebendaan bergerak karena ketentuan undang-undang harus dianggap:

1. hak pakai hasil dan hak pakai atas kebendaan bergerak;
2. hak atas bunga-bunga yang diperjanjikan, baik bunga yang diabadikan, maupun bunga cagak hidup;
3. perikatan-perikatan dan tuntutan-tuntutan mengenai jumlah-jumlah uang dapat ditagih atau yang mengenai benda-benda bergerak;
4. sero-sero atau andil-andil dalam persekutuan perdagangan uang, persekutuan dagang atau persekutuan perusahaan, sekalipun benda-benda persekutuan yang bersangkutan dan perusahaan itu adalah kebendaan tak bergerak. Sero-sero atau andil-andil itu dianggap merupakan kebendaan bergerak, akan tetapi hanya terhadap para pesertanya selama persekutuan berjalan;
5. andil dalam perutang atas beban Negara Indonesia, baik andil-andil karena pendaftaran dalam buku besar maupun sertifikat-sertifikat, surat-surat pengajuan utang, obligasi atau surat-surat lain yang berharga beserta kupon-kupon atau surat tanda bunga, yang termasuk didalamnya;
6. sero-sero atau kupon obligasi dalam perutang lain, termasuk juga perutang yang dilakukan negara-negara asing.”

Dalam perspektif Hukum Kebendaan Keperdataan, dengan merujuk kepada ketentuan dalam Pasal 509, Pasal 510 dan Pasal 511 KUH Perdata, maka dapat diketahui kategorisasi kebendaan bergerak atas dua jenis atau golongan, yaitu:

1. kebendaan bergerak, yang karena ”sifatnya (memang) bergerak”, dalam arti bahwa kebendaan tersebut dapat berpindah atau dipindahkan tempat (*verplaatsbaar*), termasuk pula kapal-kapal, perahu-perahu, perahu-perahu tambang, penggilingan-penggilingan dan tempat-tempat permandian yang dipasang di perahu atau yang berdiri, terlepas dan benda-benda sejenis itu. Dikecualikan sebagai benda bergerak, yaitu kapal dengan ukuran isi kotor sekurang-kurangnya 20 m³ atau yang dinilai sama dengan itu, karena termasuk kebendaan tidak bergerak (kebendaan tetap);
2. kebendaan bergerak, yang karena ”ketentuan undang-undang” yang telah menetapkannya sebagai kebendaan bergerak, yaitu berupa hak-hak atas benda bergerak, yang meliputi: (a) hak memetik hasil (*vruchtgebruik*) dan hak pakai (*gebruik*) atas benda bergerak; (b) hak atas bunga-bunga yang diperjanjikan selama hidup seseorang (bunga cagak hidup); (c) penagihan-penagihan atau piutang-piutang atas benda bergerak; (d) saham-saham dalam persekutuan perdagangan atau perusahaan; (e) surat-surat berharga lainnya; dan (f) tanda-tanda perutang yang dilakukan dengan negara-negara asing.

b. Benda Tidak Bergerak (*Onroerende Goederen*)

Sementara itu dalam perspektif Hukum Kebendaan Keperdataan, maka suatu kebendaan dikategorisasikan sebagai kebendaan tidak bergerak (kebendaan tetap), bisa: *pertama*, karena sifatnya; *kedua*, karena peruntukannya; atau *ketiga*, karena ditetapkan menurut undang-undang.

Pasal-pasal KUH Perdata berkenaan dengan pembedaan kebendaan atas benda tidak bergerak, yaitu Pasal 506, Pasal 507 dan Pasal 508 KUH Perdata yang bunyinya sebagai berikut:

Pasal 506

"Kebendaan tak bergerak ialah:

- 1. pekarangan-pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya;*
- 2. penggilingan-penggilingan, kecuali apa yang nanti akan dibicarakan dalam Pasal 510;*
- 3. pohon-pohon dan tanaman ladang, yang dengan akarnya menancap dalam tanah; buah-buah pohon yang belum dipetik, demikianpun barang-barang tambang seperti batu bara, sampah bara dan sebagainya, selama benda-benda itu belum terpisah dan digali dari tanah;*
- 4. kayu tebatan dari kehutan-hutanan dan kayu dari pohon-pohon yang berbatang tinggi, selama kayu-kayuan itu belum dipotong;*
- 5. pipa-pipa dan got-got yang diperuntukkan guna menyalurkan air dari rumah atau pekarangan; dan pada umumnya segala apa yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku dalam bangunan rumah."*

Pasal 507

"Karena peruntukannya, termasuklah dalam paham kebendaan tak bergerak:

- 1. dalam perusahaan pabrik: barang-barang hasil pabri itu sendiri, penggilingan-penggilingan, penggemblengan besi dan barang-barang tak bergerak yang sejenis itu, apitan besi, kwali-kwali pengukusan, tempat api, jambang-jambang, tong-tong dan perkakas-perkakas sebagainya yang termasuk dalam asas pabrik, pun sekiranya barang itu tak tertancap atau terpaku;*
- 2. dalam perumahan: cermin-cermin, lukisan-lukisan dan perhiasan lain-lainnya, sekedar barang-barang itu dilekatkan pada papan atau pasangan batu yang merupakan bagian dinding, pagar atau plesteran ruangan, pun sekiranya barang-barang itu tak terpaku;*
- 3. dalam kepemilikan tanah: lungkang atau timbunan gemuk diperuntukkan guna merabuk tanah; burung-burung merpati termasuk dalam kawan, sarang burung yang dapat dimakan, selama belum dipetik; ikan yang ada dalam kolam;*

4. *bahan pembangunan gedung berasal dari perombakan gedung; jika diperuntukkan guna mendirikan kembali gedung itu dan pada umumnya, benda-benda yang oleh si pemilik telah dihubungkan dengan kebendaan tak Bergeraknya guna dipakai selamanya. Si pemilik dianggap telah menghubungkan benda-benda yang demikian kepada kebendaan tak Bergeraknya, bilamana benda-benda itu dilekatkan padanya dengan pekerjaan menggali, pekerjaan kayu atau pemasangan batu, atau bilamana benda-benda itu tidak dapat dilepaskan dengan tidak memutus atau merusaknya, atau dengan tidak memutus atau merusak bagian daripada kebendaan tak Bergerak tadi, dimana benda-benda itu dilekatkannya.”*

Pasal 508

”Yang juga merupakan kebendaan tak Bergerak ialah hak-hak sebagai berikut:

1. *hak pakai hasil dan hak pakai atas kebendaan tak Bergerak;*
2. *hak pengabdian tanah;*
3. *hak numpang karang;*
4. *hak usaha;*
5. *bunga tanah, baik berupa uang, maupun berupa barang;*
6. *bunga sepersepuluh;*
7. *pajak pekan atau pasar, yang diakui oleh pemerintah dan hak-hak istimewa yang melekat padanya;*
8. *gugatan guna menuntut pengembalian atau penyerahan kebendaan tak Bergerak.”*

Di samping itu berkenaan dengan pembedaan kebendaan atas benda tak Bergerak, diatur pula dalam ketentuan Pasal 314 KUH Dagang, yang menyatakan sebagai berikut:

- (1) *Kapal-kapal Indonesia, yang berukuran paling sedikit duapuluh meter kubik isi-kotor, dapat dibukukan didalam suatu register kapal menurut ketentuan-ketentuan yang akan ditetapkan dalam suatu undang-undang tersendiri.*
- (2) *Dalam undang-undang ini harus pula diatur tentang caranya peralihan hak milik dan penyerahan akan kapal-kapal atau kapal-kapal dalam pembuatan yang dibukukan dalam register kapal tersebut, dan andil-andil dalam kapal-kapal atau kapal-kapal dalam pembuatan seperti itu.*
- (3) *Atas kapal-kapal yang dibukukan dalam register kapal, kapal-kapal dalam pembukuan dan andil-andil dalam kapal-kapal dan kapal-kapal dalam pembuatan seperti itu dapat diletakkan hipotik.*
- (4) *Atas kapal-kapal yang disebutkan dalam ayat kesatu, tidak dapat diletakkan hak gadai. Atas kapal-kapal yang dibukukan tak berlakulah pasal 1977 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.*

Dengan merujuk kepada ketentuan-ketentuan dalam Pasal 506, Pasal 507 dan Pasal 508 KUH Perdata serta Pasal 314 KUH Dagang, maka KUH Perdata telah mengkategorisasikan kebendaan atas benda tidak bergerak ke dalam tiga jenis atau golongan, yaitu:

1. kebendaan yang karena "sifatnya tidak bergerak", artinya bahwa kebendaan tersebut tidak dapat berpindah atau dipindahkan tempat. Kebendaan seperti ini meliputi:
 - a. tanah dan segala sesuatu yang melekat secara terpaku dan tertancap padanya;
 - b. segala sesuatu yang melekat dengan tanah karena tumbuh, berakar, atau bercabang (*wortel of takvast*), misalnya: pohon-pohon dan tanaman ladang, yang dengan akarnya menancap dalam tanah; buah-buahan dari pohon yang belum dipetik; barang-barang tambang selama belum terpisah dan digali dari tanah; kayu tebang dari hutan; dan kayu dari pohon-pohon yang berbatang tinggi selama belum dipotong;
 - c. segala sesuatu yang melekat dengan tanah karena didirikan di atas tanah (*cement*) atau terpaku (*aard-of nagelvast*) dengan tanah, misalnya: pipa-pipa dan got-got yang diperuntukkan untuk menyalurkan air dari rumah atau pekarangan; segala apa yang tertancap dalam pekarangan; dan segala yang terpaku dalam bangunan rumah.
2. kebendaan yang karena "peruntukannya" termasuk dalam kebendaan tidak bergerak, karena benda-benda tersebut telah menyatu sebagai bagian dari kebendaan tidak bergerak. Kebendaan yang demikian itu meliputi:
 - a. kebendaan dalam perusahaan pabrik yang tertancap atau terpaku, yaitu barang-barang hasil pabrik itu sendiri, penggilingan-penggilingan, pengemblengan besi dan barang-barang tidak bergerak yang sejenis itu, apitan besi, kwali-kwali pengukusan, tempat api, jambang-jambang, tong-tong dan perkakas-perkakas sebagainya yang termasuk dalam atau bagian dari pabrik walaupun barang itu tidak terpaku;
 - b. kebendaan dalam perumahan, yaitu cermin-cermin, lukisan-lukisan dan perhiasan lainnya sepanjang barang-barang itu diletakkan pada papan atau pasangan batu yang merupakan bagian dinding, pagar atau plesteran ruangan walaupun barang-barang itu tidak terpaku;
 - c. kebendaan dalam (kepemilikan) pertanahan, yaitu lungkang atau timbunan gemuk yang diperuntukkan guna merabuk tanah, burung merpati termasuk kawan burung merpati, sarang burung yang dapat dimakan selama belum dikumpulkan atau diambil, ikan yang ada di dalam kolam;
 - d. kebendaan bahan pembangunan gedung yang berasal dari perombakan atau perubahan gedung, bila diperuntukkan guna mendirikan kembali gedung itu;
 - e. kebendaan yang oleh pemiliknya dihubungkan dengan kebendaan tidak Bergeraknya guna dipakai selamanya, yaitu bilamana kebendaan itu dilekatkan kepadanya dengan pekerjaan menggali, pekerjaan kayu atau pemasangan batu, atau bilamana kebendaan itu tidak dapat dilepaskan dengan tidak memutus atau merusaknya, atau dengan tidak memutus atau merusak bagian dari kebendaan tidak bergerak tadi dimana kebendaan itu dilekatkan.

3. kebendaan yang “karena undang-undang” ditetapkan sebagai kebendaan tidak bergerak, yaitu berupa:
- a. hak-hak yang melekat pada kebendaan tidak bergerak, yaitu: (1) hak pakai hasil dan hak pakai barang tak bergerak; (2) hak pengabdian tanah; (3) hak numpang karang; (4) hak guna usaha; (5) bunga tanah; (6) hak sepersepuluh; (7) bazar atau pasar yang diakui oleh pemerintah dan hak istimewa yang berhubungan dengan itu; dan (8) gugatan guna menuntut pengembalian atau penyerahan kebendaan tidak bergerak.
 - b. kapal dengan ukuran isi kotor sekurang-kurangnya 20 m³ atau yang dinilai sama dengan itu.

Sebagaimana dikemukakan di atas, bahwa pembedaan kebendaan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak ini penting berkaitan dengan hal-hal berikut: (1) hal penguasaan (*bezit*), (2) hal penyerahan (*levering*), (3) hal pembebanan (*bezwaring*), (4) hal penyitaan (*beslag*) dan (5) hal kadaluarsa (*verjaring*).

(1) Hal Bezit Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata, orang yang menguasai (mem-*bezit*) suatu benda bergerak dianggap sebagai pemilik (*eigenaar*). Di sini berlaku asas bezit sebagai titel yang sempurna (*bezit geld als volkomend titel*). Artinya siapa yang menguasai (*bezitter*) suatu benda bergerak dianggap sebagai pemilik (*eigenaar*) dari benda bergerak tersebut. Sedangkan penguasaan terhadap benda tidak bergerak tidak demikian halnya. Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa “*terhadap benda bergerak yang tidak berupa bunga maupun piutang yang tidak atas tunjuk, maka bezitnya berlaku sebagai alasa hak yang sempurna*”.

Asas di dalam bezit bagi benda bergerak yang tercantum dalam ketentuan Pasal 1977 KUH Perdata itu, pada saat ini sebenarnya sudah tidak dapat diterapkan terhadap semua benda bergerak, karena benda bergerak dalam

perkembangannya terdapat klasifikasi atas benda bergerak atas nama dan tidak atas nama atau dapat pula dalam benda terdaftar dan tidak terdaftar. Ketentuan Pasal 1977 hanya akan berlaku bagi benda bergerak tidak terdaftar atau benda bergerak tidak atas nama saja.¹⁰³

(2) Hal Levering Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak

Pembedaan kebendaan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak penting pula bagi penyerahan (*levering*). Penyerahan benda yang bergerak pada umumnya dilakukan dengan penyerahan yang nyata (*feitelijke levering*), kecuali benda tidak berwujud (surat piutang) dilakukan dengan *cessie* atau *endossement* sebagaimana diatur di dalam Pasal 612 dan Pasal 613 KUH Perdata. Penyerahan nyata tersebut sekaligus penyerahan yuridis (*juridische levering*).

Ketentuan dalam Pasal 612 KUH Perdata menyatakan, bahwa:

- (1) Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tidak berwujud, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan, dalam mana kebendaan itu berada.*
- (2) Penyerahan tidak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.*

Selanjutnya dalam Pasal 613 KUH Perdata dinyatakan, bahwa:

- (1) Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak berwujud lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.*

¹⁰³Djuhaendah Hasan. *Op.Cit.*, hlm. 98.

- (2) *Penyerahan yang demikian bagi yang berhutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.*
- (3) *Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.*

Sementara itu, untuk penyerahan benda tidak bergerak, maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 616 KUH Perdata harus dilakukan dengan balik nama dengan membukukannya pada register umum. Ketentuan dalam Pasal 616 KUH Perdata menyatakan, bahwa:

“Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tidak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara yang ditentukan dalam Pasal 620”.

Dalam ketentuan Pasal 620 KUH Perdata dinyatakan, sebagai berikut:

- (1) *Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpan hipotik, yangmana dalam lingkungannya barang-barang tidak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan dengan membukukannya dalam register.*
- (2) *Bersama-sama dengan pemindahan tersebut di atas, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpan hipotik, sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan otentik dari akta atau keputusan itu, agar penyimpan mencatat di dalamnya, hari pemindahan beserta bagian dan nomor dari register yang bersangkutan.*

Ketentuan dalam Pasal-pasal 616 dan Pasal 620 KUH Perdata ini tidak pernah dilakukan, berhubung penyerahan kebendaan tidak bergerak tersebut dilakukan berdasarkan Ordonansi Balik Nama (*Overschrijvings Ordonantie*). Secara khusus untuk kebendaan tidak bergerak berupa tanah yang diatur dalam UUPA, maka cara penyerahan diatur tersendiri di dalam atau tunduk kepada Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

(3) Hal *Bezwaring* Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak

Kemudian mengenai pembebanan (*bezwaring*) kebendaan bergerak dan kebendaan tidak bergerak dijadikan sebagai jaminan hutang, juga tidak sama. Kalau pembebanan kebendaan bergerak dilakukan dengan penguasaan benda yang dijadikan sebagai jaminan hutang oleh kreditornya dan KUH Perdata telah menentukan lembaga hak jaminannya, yaitu gadai (*pand*) atau bisa juga *fiduciere eigendoms overdracht* atau *fiducia* sepanjang tidak dapat digadaikan. Hal ini berkaitan dengan makna yang terkandung di dalam ketentuan Pasal 1977 KUH Perdata. Sedangkan pembebanan kebendaan tidak bergerak (benda tetap) dilakukan dengan tanpa penguasaan benda yang dijadikan sebagai jaminan hutang oleh kreditornya dan KUH Perdata telah menentukan lembaga hak jaminannya, yaitu *hypotheek* atau *credietverband*. Dengan keluarnya UUHT, maka khusus pembebanan kebendaan tidak bergerak berupa kebendaan tanah tidak lagi dilakukan dengan hipotik, melainkan dilakukan pembebanannya dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan. Sementara itu kebendaan tidak bergerak lainnya selain tanah tetap dilakukan pembebanan dengan menggunakan lembaga hak jaminan hipotik.

(4) Hal *Verjaring* Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak

Berhubungan dengan daluarsa (*verjaring*), maka untuk kebendaan bergerak tidak dikenal daluarsa, sebab *bezitter* dari kebendaan bergerak dianggap sebagai *eigenaar* dari kebendaan bergerak tersebut, sedangkan untuk kebendaan tidak

bergerak dikenal daluarsa sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 1963 KUH Perdata, yang menentukan siapa yang dengan beritikad baik dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu kebendaan tidak bergerak, maka akan memperoleh hak milik atasnya dengan jalan daluarsa dengan suatu penguasaan selama 20 (dua puluh) tahun, kalau tidak ada alas hak yang sah, daluarsanya selama 30 (tiga puluh) tahun.

Ketentuan dalam Pasal 1963 KUH Perdata menyatakan, bahwa:

- (1) *Siapa yang dengan itikad baik dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tidak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun.*
- (2) *Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya.*

Buku II KUH Perdata yang menyangkut tanah sudah dicabut, maka bagi tanah akan berlaku ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan karena Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tidak mengenal kedaluarsa, dengan sendirinya di dalam hukum tanah juga tidak dikenal adanya *verjaring*.¹⁰⁴

(5) Hal *Beslag* Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak
Penyitaan (*beslag*) barang bergerak dengan sita *revindicatoir*, sita *marital*, sita *conservatoir*, sita gadai. Sedangkan penyitaan barang tetap dengan sita *conservatoir* (barang tetap milik debitor).¹⁰⁵

¹⁰⁴*Ibid.*, hlm. 99-100.

¹⁰⁵F.X. Suhardana, et.al. *Op.Cit.*, hlm. 151.

Revindicatioer beslag adalah penyitaan untuk menuntut kembali sesuatu benda bergerak miliknya pemohon sendiri yang berada dalam kekuasaan orang lain. *Revindicatioer beslag* tidak mungkin dilakukan terhadap benda tak bergerak. Kemudian *executoir beslag* adalah penyitaan yang dilakukan untuk melaksanakan putusan pengadilan. Apabila benda-benda bergerak dinilai harganya tidak mencukupi untuk membayar utang debitor kepada kreditor barulah *executoir beslag* dilakukan terhadap benda-benda tak bergerak.¹⁰⁶

2. KEBENDAAN BERWUJUD (*LICHAMELIJKE ZAKEN*) DAN KEBENDAAN TIDAK BERWUJUD (*ONLICHAMELIJKE ZAKEN*)

Pembedaan kebendaan atas benda berwujud dan benda tidak berwujud disebutkan dalam ketentuan Pasal 503 KUH Perdata yang menyatakan, bahwa:

“Tiap-tiap kebendaan adalah berwujud (bertubuh) atau tidak berwujud (bertubuh)”.

Kebendaan berwujud atau bertubuh adalah kebendaan yang dapat dilihat dengan mata dan diraba dengan tangan, sedangkan kebendaan yang tidak berwujud atau bertubuh adalah kebendaan yang berupa hak-hak atau tagihan-tagihan. Pembedaan kebendaan berwujud dan tidak kebendaan tidak berwujud penting berkaitan dengan penyerahan dan cara mengadakannya yang berbeda.

Penyerahan kebendaan bergerak yang berwujud cukup dilakukan dengan penyerahan yang (atau secara) nyata dari tangan ke tangan; sedangkan penyerahan kebendaan tidak bergerak yang berwujud dilakukan dengan balik

¹⁰⁶Titik Triwulan Tutik. *Op.Cit.*, hlm. 149.

nama dalam register umum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 612 dan Pasal 616 KUH Perdata.

Sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 613 KUH Perdata, maka penyerahan kebendaan tidak berwujud dan piutang atas nama (*op naam*) dilakukan dengan cara *cessie*, penyerahan piutang atas tunjuk atau atas bawa (*aan tonder*) dilakukan dengan penyerahan surat yang bersangkutan dari tangan ke tangan, dan penyerahan piutang atas pengganti dilakukan dengan penyerahan surat yang bersangkutan dari tangan ke tangan dan disertai dengan endosemen.

Objek hak gadai, yaitu kebendaan bergerak, baik yang berwujud maupun tidak berwujud. Cara mengadakan hak gadai kedua objek hak gadai tersebut berlainan.

Sehubungan dengan itu ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (1) KUH Perdata menyatakan, bahwa:

“Hak gadai atas benda-benda bergerak dan atas piutang-piutang bawa diletakkan dengan membawa barang gadainya di bawah kekuasaan si berpiutang atau seorang pihak ketiga, tentang siapa telah disetujui oleh kedua belah pihak”.

Kemudian dalam Pasal 1153 KUH Perdata dinyatakan, bahwa:

“Hak gadai atas benda-benda bergerak yang tak berwujud, kecuali surat-surat tunjuk atau surat-surat bawa, diletakkan dengan pemberitahuan perihal pengadaannya, kepada orang terhadap siapa hak yang digadaikan itu harus dilaksanakan. Oleh orang ini, tentang hal pemberitahuan tersebut

serta tentang izinnya si pemberi gadai dapat dimintanya suatu bukti tertulis”.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (1) dan Pasal 1153 KUH Perdata, maka terdapat dua cara mengadakan hak gadai atas kebendaan bergerak yang berwujud dan kebendaan bergerak tidak berwujud, yaitu:

- a. apabila yang digadaikan itu objeknya kebendaan bergerak yang berwujud dan surat piutang atas bawa, kebendaan yang digadaikan itu harus berada di bawah kekuasaan pemegang gadai (bisa yang berpiutang atau seorang pihak ketiga);
- b. apabila yang digadaikan itu objeknya kebendaan bergerak yang tidak berwujud berupa surat piutang atas nama, dilakukan dengan memberitahukan perihal pengadaikannya kepada debitor.

Pembedaan antara benda berwujud dan benda tidak berwujud juga masih dikenal di negara-negara modern dewasa ini. Di dalam hukum Inggris dikenal pembedaan atas benda bergerak berwujud (*tangible movables*) dan benda bergerak tidak berwujud (*intangible movables*). Di dalam hukum Amerika juga dikenal perbedaan *tangible* dan *intangible property*. Pengertian benda tidak berwujud hampir sama sebagai benda yang tidak terlihat bentuknya tetapi mempunyai nilai, seperti surat-surat berharga, saham, surat piutang, hak tagih, hak klaim dan sebagainya.¹⁰⁷

3. KEBENDAAN YANG DAPAT DIHABISKAN (VERBRUIKBARE/VERBRUIKBAAR) DAN KEBENDAAN YANG TIDAK DAPAT DIHABISKAN (ONVERBRUIKBARE ZAKEN/ONVERBRUIKBAAR)

Pembedaan kebendaan atas benda yang dapat dan benda yang tidak dapat dihabiskan disebutkan dalam ketentuan Pasal 505 KUH Perdata, yang antara lain menyatakan sebagai berikut:

“Tiap-tiap kebendaan bergerak adalah dapat dihabiskan atau tak dapat dihabiskan”

Kebendaan bergerak dikatakan dapat dihabiskan, apabila karena dipakai menjadi habis dan dengan dihabiskannya menjadi berguna, seperti barang-barang makanan dan minuman, kayu bakar, uang dan sebagainya. Sedangkan kebendaan bergerak dikatakan tidak dapat dihabiskan, apabila kebendaan yang dipakai menjadi tidak habis, namun nilai ekonomisnya berkurang, seperti televisi, sepeda motor, piring, dan sebagainya.

Pembedaan ini mempunyai arti penting terletak pada pembatalan perjanjian. Perjanjian yang objeknya benda dipakai habis apabila dibatalkan mengalami kesulitan dalam pemulihan pada keadaan semula. Penyelesaiannya harus diganti dengan benda lain yang sejenis dan senilai. Sedangkan perjanjian yang objeknya benda tidak dipakai habis, apabila dibatalkan tidak begitu mengalami kesulitan pada pemulihan dalam keadaan semula, karena bendanya masih ada dan dapat diserahkan kembali.¹⁰⁸

Sebagaimana diketahui dalam ketentuan Buku III KUH Perdata terdapat dua bentuk hubungan atau jenis perjanjian yang sama-sama memakai istilah “pinjam”, yaitu:

- a. hubungan hukum atau perjanjian pinjam pakai (*bruikleen*) sebagaimana diatur pada Pasal 1740 sampai dengan Pasal 1753 KUH Perdata;**
- b. hubungan hukum atau perjanjian pinjam meminjam (*verbruikleen*) sebagaimana diatur pada Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUH Perdata.**

¹⁰⁷Djuhaendah Hasan. *Op.Cit.*, hlm. 129-130.

¹⁰⁸Abdulkadir Muhammad. 1993. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 129.

Berkenaan dengan pengertian "perjanjian pinjam pakai" dirumuskan dalam ketentuan Pasal 1740 KUH Perdata menyatakan, bahwa:

"Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya".

Sementara itu berkenaan dengan pengertian perjanjian "pinjam meminjam", ketentuan dalam Pasal 1754 KUH Perdata menyatakan, sebagai berikut:

"Pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula".

Berdasarkan perumusan pengertian perjanjian pinjam pakai dan pinjam meminjam sebagaimana dikemukakan ketentuan dalam Pasal 1740 dan Pasal 1754 KUH Perdata, maka baik dalam perjanjian pinjam pakai maupun perjanjian pinjam meminjam sama-sama bermaksud memberikan atau meminjamkan suatu barang kepada pihak lain untuk dipakai. Bedanya, dalam perjanjian pinjam pakai, barang yang dipinjam tidak habis atau musnah karena pemakaian. Setelah lewat waktu yang diperjanjikan, maka barang yang dipinjam itu harus dikembalikan dalam bentuk yang sama seperti pada saat meminjam barang tersebut dilakukan. Sebaliknya dalam perjanjian pinjam

meminjam, maka barang yang dipinjam itu habis atau musnah karena pemakaian. Sesudah berakhir perjanjiannya, maka peminjamnya diwajibkan untuk mengembalikan dalam jumlah dan jenis yang sama barang yang dipinjamnya.

Sebelumnya di dalam Buku II KUH Perdata, terdapat hak kebendaan yang memberikan kenikmatan pada hakikatnya sama-sama memanfaatkan hasil dari sesuatu kebendaan milik orang lain, yakni:

- a. hak memungut hasil (*vruchtgebruik*) sebagaimana diatur pada Pasal 756 sampai dengan Pasal 817 KUH Perdata;
- b. hak pakai atau memakai (*gebruik*) sebagaimana diatur pada Pasal 818 sampai dengan Pasal 829 KUH Perdata.

Perbedaan kedua hak kebendaan yang memberikan kenikmatan tersebut di atas terletak pada, kalau hak memungut hasil (*vruchtgebruik*), maka benda yang karena dipungut hasilnya menjadi habis dan pemakainya wajib mengembalikan kebendaan sejenis yang sama jumlahnya, sama sifatnya dan sama harganya dengan kebendaan apa yang telah dihabiskannya. Khusus bagi barang-barang yang segera tidak akan musnah, tetapi lambat laun karena pemakaian akan menjadi kurang nilainya, seperti pakaian-pakaian, seprei, selimut, perabot-perabot rumah tangga dan lain-lain sejenis, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 765 KUH Perdata, bahwa jika dipakai, setelah berakhir hak memungut hasilnya, pemakainya tidak diwajibkan mengembalikan dalam bentuk semula, akan tetapi bisa saja dalam keadaan lain daripada keadaan dalam mana barang-barang tadi ketika ia berada. Sedangkan untuk hak pakai (*gebruik*) ditujukan kepada kebendaan yang dalam pemakaiannya tidak habis atau tetap ada. Sehubungan dengan itu, ketentuan dalam Pasal 822 KUH Perdata menyatakan, bahwa kebendaan yang karena dipakai menjadi habis tidak dapat dijadikan objek guna sesuatu hak pakai, akan tetapi walaupun hak itu diberikan atas

kebendaan yang sedemikian jenisnya, maka dianggaplah hal itu sebagai hak memungut hasil.

Ada barang-barang yang bersifat tengah-tengah, yaitu antara barang yang dalam pemakaiannya akan musnah dengan barang-barang yang akan tetap ada, yaitu barang pakaian, seprei, taplak meja, dan barang-barang rumah tangga lainnya. Barang-barang ini tidak sama sekali musnah dalam pemakaiannya, tetapi setelah dipakai seperlunya selama beberapa waktu, barang-barang itu akan sangat kurang harganya, karena sobek atau pecah atau luntur dan sebagainya.¹⁰⁹

Berkenaan dengan barang-barang yang demikian, ketentuan dalam Pasal 765 KUH Perdata menyatakan, bahwa jika hak pakai hasil itu atas "vruchtgebruik", maka pemakainya berhak menggunakannya sebagaimana barang-barang itu diperuntukkannya, bahkan terbebas dari kewajiban setelah berakhirnya hak tersebut akan mengembalikannya dalam keadaan lain daripada keadaan dalam mana barang-barang dengan "vruchtgebruik" itu berada atau mengembalikannya apa adanya. Hal ini tidak berlaku bilamana pemakai beritikad buruk atau alpa, sehingga barang-barang itu telah menjadi lebih buruk dibandingkan dengan keadaan semula.

4. KEBENDAAN YANG DAPAT DIGANTI (*VERVANGBARE ZAKEN/WISSELING ZAKEN*) DAN KEBENDAAN YANG TIDAK DAPAT DIGANTI (*ONVERVANGBARE ZAKEN/ONWISSELING ZAKEN*)

¹⁰⁹Wirjono Prodjodikoro. *Op.Cit.*, hlm. 19.

Pembedaan kebendaan yang dapat diganti dan kebendaan yang tidak dapat diganti tidak disebutkan secara tegas di dalam KUH Perdata, tetapi nyatanya ada pada pelbagai ketentuan dalam Pasal-pasal KUH Perdata, diantaranya dalam bagian mengenai perjanjian penitipan barang (*bewaargeving*).¹¹⁰

Perjanjian penitipan barang tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 1694 sampai dengan Pasal 1739 Titel Kesebelas Buku III KUH Perdata. Ketentuan dalam Pasal 1694 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut:

“Penitipan adalah terjadi, apabila seorang menerima sesuatu barang dari seorang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya”.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1694 KUH Perdata tersebut, maka seseorang yang dititipi suatu barang, berkewajiban untuk mengembalikannya dalam wujudnya asal (*in natura*), artinya barang titipan tadi tidak boleh diganti dengan benda yang lain, harus *in natura* sebagaimana asalnya pada saat dititipkan pada seseorang tersebut. Dengan demikian objek perjanjian penitipan barang pada umumnya hanya kebendaan yang karena pemakaiannya tidak habis atau musnah.

Seandainya kebendaan yang dititipkan berupa uang, maka menurut ketentuan dalam Pasal 1714 KUH Perdata, jumlah-jumlah uang yang harus dikembalikan dalam mata uang yang sama seperti yang dititipkan, baik mata uang-mata uang itu telah naik atau telah turun harganya. Berlainan bila uang dijadikan pinjaman (*verbruikleening*), maka debitor cukup mengembalikan sejumlah uang

¹¹⁰Bandingkan *Ibid.*, hlm. 20.

yang sama nilainya, kendati dengan mata uang yang berbeda pada saat diberikan pinjaman kepada kreditornya. Ketentuan dalam Pasal 1714 KUH Perdata menyatakan, bahwa penerima titipan diwajibkan mengembalikan barang yang sama itu telah diterimanya. Demikian pula jumlah-jumlah uang harus dikembalikan dalam mata uang yang sama, seperti dititipkan, baik mata uang-mata uang itu telah naik atau telah turun harganya.

5. KEBENDAAN YANG DAPAT DIBAGI (*DEELBARE ZAKEN*) DAN KEBENDAAN YANG TIDAK DAPAT DIBAGI (*ONDEELBARE ZAKEN*)

Pembedaan kebendaan atas benda yang dapat dibagi dan benda yang tidak dapat dibagi ini didasarkan pada ketentuan dalam Pasal 1296 KUH Perdata yang menyatakan sebagai berikut:

“Suatu perikatan dapat dibagi-bagi atau tidak dapat dibagi-bagi sekedar perikatan tersebut mengenai suatu barang yang penyerahannya, atau suatu perbuatan yang pelaksanaannya dapat dibagi-bagi atau tidak dapat dibagi-bagi, baik secara nyata maupun secara perhitungan”.

Dari ketentuan dalam Pasal 1296 KUH Perdata tersebut, maka dapat diketahui bahwa pembedaan kebendaan atas benda yang dapat dan yang tidak dapat dibagi dikaitkan dengan wujud dan sifat dari benda yang bersangkutan. Suatu kebendaan dikatakan benda dapat dibagi-bagi apabila kebendaan itu dapat dipisah-pisahkan dan tetap dapat digunakan, karena tidak menghilangkan eksistensi dari kebendaan yang dipisah-pisahkan tersebut, misalnya penyerahan beras, penyerahan gula, penyerahan teh, penyerahan kopi, penyerahan pasir dan sebagainya. Sedangkan suatu kebendaan dikatakan benda tidak dapat dibagi-

bagi apabila kebendaan itu tidak dapat dipisah-pisahkan merupakan satu kesatuan yang utuh dan jika dibagi atau dipisahkan tidak dapat digunakan, sebab menghilangkan eksistensi dari kebendaan yang bersangkutan, misalnya penyerahan kursi, penyerahan meja, penyerahan seekor sapi, penyerahan seekor kuda, dan sebagainya.

Kemudian dalam Pasal 1297 KUH Perdata dinyatakan, bahwa:

“Suatu perikatan adalah tidak dapat dibagi-bagi, meskipun barang atau perbuatan yang dimaksudkan karena sifatnya dapat dibagi-bagi, jika barang atau perbuatan tadi menurut maksud perikatan tidak boleh diserahkan atau dilaksanakan sebagian demi sebagian”.

Dari ketentuan dalam Pasal 1297 KUH Perdata, maka suatu kebendaan yang semula kebendaan yang dapat dibagi-bagi dapat dinyatakan sebagai kebendaan yang tidak dapat dibagi-bagi karena sifat dari perikatan atau perjanjiannya.

Pembedaan kebendaan yang dapat dan kebendaan yang tidak dapat dibagi mempunyai arti penting yang terletak pada pemenuhan prestasi suatu perikatan. Dalam perikatan yang objeknya benda dapat dibagi, prestasi dapat dilakukan secara sebagian demi sebagian. Sedang dalam perikatan yang objeknya benda tidak dapat dibagi, pemenuhan prestasi tidak mungkin dilakukan sebagian demi sebagian, melainkan harus secara utuh.¹¹¹

6. KEBENDAAN YANG SUDAH ADA (*TEGENWOORDIGE ZAKEN*) DAN KEBENDAAN YANG AKAN ADA (*TOEKOMSTIGE ZAKEN*)

Pembedaan kebendaan atas benda yang sudah ada dan benda yang akan ada ini, penting bagi pelaksanaan perjanjian dan pelunasan jaminan utang. Pembedaan kebendaan yang sudah dan yang akan ada ini didasarkan kepada ketentuan dalam Pasal 1334 KUH Perdata, yang menyatakan, sebagai berikut:

- (1) *Barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian.*
- (2) *Tetapi tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, atau pun untuk meminta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu, sekali pun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian itu; dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan Pasal 169, Pasal 176 dan Pasal 178.*

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1134 KUH Perdata tersebut, maka objek suatu perjanjian tidak mesti benda-benda yang sudah ada, akan tetapi dapat saja benda-benda yang akan ada di kemudian hari, misalnya jual beli gabah yang belum dipanen.

Khusus untuk perjanjian hibah haruslah benda yang sudah ada. Bila tidak dengan benda yang sudah ada atau dengan benda yang akan ada, maka hibahnya batal demi hukum. Artinya hibah hanya dilakukan terhadap kebendaan yang sudah ada. Hal ini dinyatakan secara tegas dalam ketentuan Pasal 1667 KUH Perdata, bahwa:

- (1) *Hibah hanyalah dapat mengenai benda-benda yang sudah ada.*
- (2) *Jika hibah itu meliputi benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari, maka sekedar mengenai itu hibahnya adalah batal.*

¹¹¹Abdulkadir Muhammad. *Op.Cit.*, hlm. 131.

Demikian pula halnya dengan kebendaan yang akan dijadikan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu haruslah kebendaan yang sudah, jika tidak, maka perjanjian jaminannya menjadi batal demi hukum. Ketentuan dalam Pasal 1175 ayat (1) KUH Perdata menentukan, bahwa:

“Hipotik hanya dapat diletakkan atas benda-benda yang sudah ada. Hipotik atas benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari adalah batal”.

Dengan demikian berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1175 ayat (1) KUH Perdata, maka kebendaan yang sudah ada dapat dijadikan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu; sedangkan kebendaan yang akan ada dikemudian hari tidak dapat dijadikan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu.

7. KEBENDAAN DALAM PERDAGANGAN (*ZAKEN IN DE HANDEL*) DAN KEBENDAAN DILUAR PERDAGANGAN (*ZAKEN BUITEN DE HANDEL*)

Pembedaan kebendaan dalam benda dalam dan di luar perdagangan ini didasarkan kepada ketentuan dalam Pasal 1332 KUH Perdata, yang menentukan, bahwa:

“Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian”.

Ini berarti, bahwa objek suatu perjanjian hanyalah kebendaan yang ada atau dapat diperdagangkan. Pada dasarnya semua kebendaan yang menjadi milik subjek hukum dapat dijadikan objek suatu perjanjian, sehingga kebendaan tersebut secara bebas dapat diperdagangkan dan bahkan dihibahkan atau diwariskan sekalipun.

Sebaliknya sesuatu kebendaan dikatakan sebagai kebendaan diluar perdagangan bila benda itu dilarang dijadikan sebagai objek suatu perjanjian, sehingga kebendaan tersebut tidak dapat diperdagangkan, dihibahkan atau diwariskan sekalipun kepada orang lain. Kebendaan yang demikian dilarang atau tidak dapat menjadi objek suatu perjanjian, disebabkan peruntukannya, dilarang oleh hukum atau undang-undang, karena berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

Kebendaan yang diluar perdagangan adalah benda yang tidak dapat diperjualbelikan oleh karena benda-benda tersebut:

1. benda yang dilarang untuk diperjualbelikan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti candu atau opium; atau
2. benda tersebut benda yang dipergunakan untuk kepentingan umum dan tidak dimaksudkan untuk dimiliki oleh orang perorangan atau badan kesatuan. Benda-benda ini pada umumnya dimiliki oleh negara, tetapi tidak dapat dipergunakan oleh negara dalam lapangan hukum perdata; atau
3. benda tersebut benda yang karena sifatnya tidak mungkin dimiliki, seperti misalnya udara bebas, air di laut; walau demikian tidak menutup kemungkinan bahwa dengan suatu upaya atau cara dimurnikan oksigennya atau air laut tersebut kemudian dikelola lebih lanjut, maka udara dan air tersebut akan dapat menjadi milik seseorang yang dapat diperjualbelikan secara ekonomis. Benda-benda yang disebutkan terakhir ini pada mulanya benda yang tidak dimiliki atau *res nullius*.¹¹²

8. KEBENDAAN YANG TERDAFTAR (*GEREGISTREERDE ZAKEN*) DAN KEBENDAAN YANG TIDAK TERDAFTAR (*ONGEREGISTREERDE ZAKEN*)

Pembedaan kebendaan atas kebendaan yang terdaftar dan kebendaan tidak terdaftar tidak diatur di dalam KUHPperdata, akan tetapi tersebar ke dalam pelbagai peraturan, sesuai dengan jenis kebendaannya, diantaranya dalam peraturan pendaftaran tanah, peraturan pendaftaran kendaraan bermotor,

peraturan pendaftaran hak cipta dan hak milik intelektual lainnya. Pendaftaran terhadap suatu kebendaan ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian hak kepemilikan atas benda-benda yang didaftarkan tersebut dan memudahkan negara untuk memungut pajak atas benda yang terdaftar tersebut.

Dalam perkembangannya di negara-negara yang maju, di Inggris, Amerika Serikat dan juga Belanda dalam hukum bendanya telah mengadakan pembedaan benda terdaftar dan benda tidak terdaftar. Di dalam *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (NBW) Belanda disebutkan tentang benda terdaftar (*registergoederen*), yaitu benda yang merupakan benda yang terdaftar pada tempat pendaftaran umum atau register umum (*openbare register*), pendaftaran mana mempunyai sifat mutlak bagi benda terdaftar tersebut, karena mempunyai aspek publisitas. Pendaftaran pada benda terdaftar ini, membuktikan kepemilikan atas benda tersebut.¹¹³

Sebenarnya dalam beberapa hal, KUH Perdata mewajibkan pendaftaran dan publikasi atas kebendaan tertentu dalam rangka sebagai bukti kepemilikannya. Kewajiban dimaksud dapat dijumpai dalam Pasal-Pasal 584, 616, 617, 618, 621, 622, dan 623 KUH Perdata yang menentukan sebagai berikut:

Pasal 584

“Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluarsa, karena perwarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu”.

¹¹²Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja. *Op.Cit.*, hlm. 54.

Pasal 616

“Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620”.

Pasal 617

- (1) Tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan.*
- (2) Sebagai akta otentik harus dianggap juga, tiap-tiap petikan dalam bentuk biasa, dari rol atau register kantor lelang guna membuktikan penjualan barang dengan perantaraan kantor tersebut, yang diselenggarakan menurut peraturan-peraturan yang telah ada, atau kemudian akan diadakan.*

Pasal 618

“Segala akta pemisahan harta kekayaan, sekedar mengenai barang-barang tak bergerak, harus diumumkan juga dengan cara sebagaimana teratur dalam Pasal 620”.

Pasal 620

- (1) Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada dan dengan membukukannya dalam register.*
- (2) Bersama-sama dengan pemindahan tersebut di atas, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpan hipotik, sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan otentik dari akta atau keputusan itu, agar penyimpan mencatat di dalamnya, hari pemindahan beserta bagian dan nomor dari register yang bersangkutan.*

Pasal 621

- (1) Setiap orang yang memegang kedudukan berkuasa atas sesuatu kebendaan tak bergerak, diperbolehkan meminta kepada Pengadilan Negeri, yang mana*

- kebendaan itu terletak dalam daerah hukumnya, supaya dinyatakan sebagai hukum, bahwa dialah pemiliknya.*
- (2) *Ketentuan-ketentuan undang-undang tentang hukum acara perdata mengatur cara bagaimana permintaan yang demikian harus dimajukan*

Pasal 622

“Apabila keputusan yang mengabulkan permintaan yang demikian telah memperoleh kekuatan mutlak, maka keputusan itu oleh atau atas nama yang berkepentingan harus diumumkan di kantor penyimpanan hipotik, dengan menyampaikan salinannya dan dengan pembukuan seperti teratur dalam Pasal 620”.

Pasal 623

“Apabila pembawaan dan pembukuan itu telah berlangsung, maka si pemegang kedudukan dianggap sebagai pemilik kebendaan itu, dalam segala perbuatan yang telah dilakukan olehnya terhadap kebendaan itu dengan pihak ketiga”.

Dari pasal-pasal KUH Perdata sebagaimana dikemukakan di atas, jelas bahwa setiap penyerahan dan pembebanan terhadap kebendaan tak bergerak diharuskan didaftarkan dan dipublikasikan dalam register umum sebagai prasyarat telah terjadinya perbuatan hukum atas kebendaan tak bergerak yang bersangkutan.

Pada hukum kebendaan, pencatatan dan publikasi tetap merupakan suatu hal yang penting. Pelaksanaan dari pencatatan dan publikasi tersebut diserahkan sepenuhnya kepada kehendak para pihak yang melangsungkan suatu perbuatan hukum. Jika para pihak tidak merasa perlu dan berkepentingan agar perbuatan hukum mereka diketahui oleh pihak ketiga, mereka berhak untuk tidak melakukan pencatatan dan publikasi (yang merupakan kelanjutan dari dilaksanakannya pencatatan yang dilakukan). Publikasi ini, karena memang

ditujukan untuk melindungi kepentingan pihak ketiga, merupakan sesuatu yang terbuka untuk umum. Setiap pihak yang ingin mengetahui apakah telah terjadi suatu perbuatan hukum oleh pihak tertentu atas kebendaan (tidak bergerak) tertentu, dapat melakukan pemeriksaan atas publikasi yang terbuka untuk umum tersebut.¹¹⁴

Tidak dilakukannya pencatatan dan karenanya publikasi berkenaan, akan mengakibatkan tidak berlakunya perbuatan hukum yang dikehendaki oleh para pihak terhadap pihak ketiga. Pihak ketiga boleh percaya pada publikasi yang ada, kecacatan dalam publikasi tidak dapat dipergunakan untuk merugikan hak dan kepentingan pihak ketiga yang beriktikad baik. Ini berarti bilamana pencatatan dan publikasi diabaikan, maka para pihak tidak dapat mendalilkan hubungan yang ada di antara para pihak terhadap pihak ketiga.¹¹⁵

C. PEMBEDAAN MACAM KEBENDAAN BERDASARKAN TOTALITAS BENDANYA

Sebagaimana dikemukakan sebelumnya, bahwa berdasarkan totalitas bendanya, kebendaan dapat dibedakan macamnya atas benda pokok/utama dan benda pelengkap/penunjang. Pembedaan macam kebendaan berdasarkan totalitas bendanya tersebut didasarkan kepada ketentuan dalam Pasal 500 dan Pasal 501 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 500

“Segala apa yang karena hukum perlekatan termasuk dalam sesuatu kebendaan, seperti pun segala hasil daripada kebendaan itu, baik hasil karena alam, maupun hasil karena pekerjaan orang, selama yang akhir-akhir ini melekat pada kebendaan

¹¹⁴Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaya. *Op.Cit.*, hlm. 66.

¹¹⁵*Ibid.*, hlm. 66-67.

itu laksana dahan dan akar terpaut pada tanahnya, kesemuanya itu adalah bagian daripada kebendaan tadi.”

Pasal 501

“Dengan tak mengurangi ketentuan-ketentuan istimewa menurut undang-undang atau karena perjanjian tiap-tiap hasil perdata adalah bagian daripada sesuatu kebendaan, jika dan selama hasil itu belum dapat ditagih”.

Dengan merujuk kepada ketentuan dalam Pasal 500 dan Pasal 501 KUH Perdata, dapat diketahui bahwa KUH Perdata membedakan antara benda pokok (utama) dengan benda perlekatan. Benda pokok adalah benda yang semula telah dimiliki oleh seseorang tertentu, sedangkan benda perlekatan adalah setiap benda yang: (1) karena perbuatan alam; (2) karena perbuatan manusia; dan (3) karena hasil perdata yang belum dapat ditagih.¹¹⁶

Berkenaan dengan asas perlekatan ini, KUH Perdata membedakannya atas dua macam, yaitu: asas perlekatan vertikal dan asas perlekatan horizontal. Dengan asas perlekatan vertikal, maka segala sesuatu yang melekat pada tanah, baik yang merupakan hasil alam maupun hasil perbuatan manusia, termasuk hasil perdata, dianggap merupakan dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah tersebut. Sementara itu asas perlekatan horizontal adalah perlekatan yang terjadi misalnya antara balkon dengan rumah tinggal, atau gudang bawah tanah dengan rumah darimana gudang tersebut dapat dimasuki.¹¹⁷

Dalam doktrin keilmuan hukum, selain benda perlekatan tersebut, yaitu benda yang melekat dan menjadi satu dengan benda pokoknya, yang tidak dapat

¹¹⁶Bandingkan Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya. *Op.Cit.*, hlm. 42-43.

dipisahkan lagi dari benda pokoknya tanpa kerusakan atau kehilangan hakikat asalnya, juga dikenal:

1. Benda tambahan, yang merupakan buah-buah atau hasil-hasil dari satu benda pokok, yang dalam hal ini, buah atau hasil tersebut dapat terwujud dalam bentuk hasil alam, hasil pekerjaan manusia dan hasil perdata yang telah dapat ditagih.
2. Benda ikutan, yang mengikuti satu benda pokok, yang tanpa benda pokok tersebut, benda ikutan ini tidak akan mempunyai arti, meskipun benda ikutan ini sendiri tidak melekat pada benda pokoknya. Misalnya anak kunci yang mengikuti gembok rumah, tanpa adanya gembok tersebut anak kunci tersebut menjadi tidak ada gunanya, meskipun anak kunci ini tidak dapat disebut melekat pada gemboknya.
3. Benda pelengkap, yang dapat dipergunakan secara bersama-sama dengan benda pokok. Benda pelengkap ini misalnya adalah mebel-mebel dalam suatu hotel, yang melengkapi penggunaan hotel tersebut. Benda-benda pelengkap ini bergantung pada tujuan penggunaannya, kadangkala dapat menjadi benda ikutan terhadap benda pokok, tetapi pada saat lain dapat menjadi benda pokok sendiri yang lepas dari benda pokoknya.¹¹⁸

D. PEMBEDAAN MACAM KEBENDAAN BERDASARKAN KEPEMILIKANNYA

Ketentuan dalam Pasal 519 KUH Perdata menyatakan, bahwa:

“Ada kebendaan yang bukan milik siapa pun juga; kebendaan lainnya milik negara, milik badan kesatuan atau milik seseorang”.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 519 KUH Perdata, dalam perspektif KUH Perdata, maka suatu kebendaan bisa merupakan:

- a. kebendaan (bergerak) yang tidak ada pemiliknya (*res nullius*);
- b. kebendaan milik negara;
- c. kebendaan milik badan kesatuan, yaitu kebendaan milik bersama dari perkumpulan-perkumpulan;
- d. kebendaan milik seseorang, yaitu kebendaan milik satu orang atau lebih dalam perseorangan.

¹¹⁷*Ibid.*, hlm. 44.

¹¹⁸*Ibid.*, hlm. 44-46.

Dalam pandangan KUH Perdata, *res nullius* hanya terdiri atas benda bergerak, dapat dimiliki oleh orang perorangan atau badan kesatuan melalui proses pendakuan atau perlekatan.¹¹⁹

Menurut KUH Perdata, kebendaan milik umum, penguasaannya berada di tangan negara dan menjadi milik negara (*domein public*) dan ini tidak dapat diperdagangkan. Sesuatu kebendaan dikatakan sebagai kebendaan milik umum atau kebendaan milik negara bila kebendaan tersebut bukan milik seseorang atau milik bersama dari perkumpulan masyarakat, seperti misalnya jalan, got, pulau, pantai, pelabuhan, sungai, benteng pertahanan, dan sebagainya.

Berkenaan dengan kebendaan milik umum atau kebendaan milik negara diatur lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 520 sampai dengan Pasal 525 KUH Perdata, yang menetapkan sebagai berikut:

Pasal 520

“Pekarangan dan kebendaan tak bergerak lainnya yang tak terpelihara dan tiada pemiliknya, sepertipun kebendaan mereka yang meninggal dunia tanpa ahli waris, atau warisannya telah ditinggalkan, adalah milik Negara”.

Pasal 521

“Demikianlah milik Negara juga, lorong-lorong dan jalan-jalan yang ada dalam bebannya, pantai-pantai laut, bengawan-bengawan dan sungai-sungai yang dapat dilalui dengan perahu atau ditambang dengan perahu tambang, deserta tepi-tepinya, pulau-pulau besar kecil, beting-beting yang muncul di atas air bengawan dan sungai tadi, sepertipun pelabuhan-pelabuhan dan tempat-tempat pendaratan;

¹¹⁹*Ibid.*, hlm. 53.

dengan tak mengurangi hak-hak seseorang atau badan kesatuan yang diperoleh karena sesuatu tindak perdata atau karena telah diambil dalam kekuasaannya”.

Pasal 522

“Dengan perkataan tepi dalam pasal yang lalu, yang dimaksud adalah sisih bengawan, telaga dan sungai yang pada waktu biasa, bila air sedang setinggi-tingginya terendam dibawah air, dan bukan bagian-bagian yang dengan meluapnya air terkena banjir”.

Pasal 523

“Sebagai milik Negara harus dianggap pula: segala tanah dan segala pekerjaan kayu yang termasuk dalam bangunan-bangunan benteng Negara, demikianlah segala tanah diatas mana didirikan beberapa bangunan untuk pertahanan, seperti: kubu-kubu, tembok-tembok tedeng dada, parit-parit, jalan-jalan terlindung, glaciem atau tanggul-tanggul; dan akhirnyapun segala lapangan dimana didirikan gedung-gedung kelaskaran, garis-garis lini, pos-pos, tempat-tempat perlindungan, benteng-benteng kecil, tanggul-tanggul, pintu air, kanal-kanal deserta tepi bingkainya; kesemuanya itu dengan tak mengurangi hak-hak seseorang dan badan-badan kesatuan karena sesuatu alas hak atau karena pendudukan”

Pasal 524

“Dalam benteng Negara dianggaph sebagai tanah militer, seluruh tanah yang letaknya seperti dibawah ini, ialah:

- 1. dalam benteng yang diperlengkapi dengan jalan-jalan terlindung dan glaci atau tanggul, antara kaki dari lantai kubu utama dan jari kaki daripada jalan yang terlindung, dan sekiranya yang ini diperlengkapi dengan parit muka, sampai dengan tepi bingkainya bagian yang luar. Jalan kubu daripada benteng itupun termasuk juga di dalamnya menurut garis lurus yang ditarik dari lekum tirai yang satu ke tirai yang lain;*

2. *dalam benteng tanpa jalan-jalan terlindung atau glaci, mulai dari jari kaki dalam daripada kubu utama sampai dengan tepi bingai parit-parit daripada bangunan-bangunan samping atau bangunan luar;*
3. *dalam benteng tanpa bangunan luar, mulai dari kaki dalam daripada korok kubu sampai dengan tepi bingkai luar daripada parit yang melingkarinya;*
4. *dan akhirnya, jika di belakang kaki-kai dalam daripada jalan kubu masih ada parit-parit pemisah, tanggul-tanggul, dan sebagai, jalar-jalur tanah itupun, beserta pohon-pohon dan bangunan di atasnya, termasuk juga tanah militer.”*

Pasal 525

- (1) *Segala benteng yang tak didiami, seperti pun kubu-kubu kecil, pos yang menonjol ke muka, tanggul-tanggul, garis-garis dan pertanahan meriam adalah semuanya tanah militer Negara dengan segala tanah disekitarnya yang tatúala benteng itu dibuatnya, telah dibeli oleh negara.*
- (2) *Terhadap segala benteng yang didiami, berlakulah segala ketentuan dalam pasal yang lalu.*

Berdasarkan ketentuan di atas, maka jelas setiap benda yang tidak ada pemiliknya dan tanah beserta dengan benda yang melekat di atasnya yang merupakan milik umum, kesemuanya menjadi milik negara. Namun dengan diberlakukannya UUPA, maka tanah-tanah yang ada dalam wilayah negara Republik Indonesia semuanya “dikuasai” oleh negara, jadi bukan “dimiliki” oleh negara. Penguasaan negara atas tanah di sini terbatas pada tanah-tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang, badan kesatuan atau pihak lainnya. Demikian pula tidak pada tempatnya bangsa Indonesia atau negara bertindak sebagai pemilik tanah. Karena itulah, sesuai dengan UUPA, Negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia pada tingkatan yang tertinggi mempunyai wewenang, yaitu: (1) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah; (2) menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas tanah; dan (3) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Penguasaan negara atas tanah

dimaksudkan dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.

E. STATUS HUKUM KEBENDAAN KAPAL LAUT DALAM HUKUM PERDATA BERDASARKAN PERSPEKTIF KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM DAGANG

Terhadap status hukum keperdataan (kebendaan) kapal laut dapat ditilik dari dua sisi, yaitu dari sisi hukum perdata dan sisi hukum dagang. Dari sisi hukum perdata, ketentuan dalam Pasal 509 dihubungkan dengan Pasal 510 KUH Perdata menetapkan, bahwa kapal-kapal laut sebagai benda bergerak, karena sifatnya yang dapat berpindah atau dipindahkan.¹²⁰

Ketentuan dalam Pasal 509 KUH Perdata menyatakan, bahwa:

“Kebendaan bergerak karena sifatnya ialah kebendaan yang dapat berpindah atau dipindahkan”.

Selanjutnya, dalam Pasal 510 KUH Perdata dinyatakan, sebagai berikut:

“Kapal-kapal, perahu-perahu, perahu-perahu tambang, gilingan-gilingan dan tempat-tempat pemandian yang dipasang di perahu atau yang berdiri, terlepas dan benda-benda sejenis itu, adalah kebendaan bergerak”.

Dari ketentuan dalam Pasal 509 dan Pasal 510 KUH Perdata, jelas bahwa kapal laut itu termasuk sebagai benda bergerak, sebab dilihat dari segi sifatnya kapal laut tersebut dapat berpindah-berpindah atau dipindah-pindahkan. Akan tetapi, menurut KUH Dagang terhadap kapal-kapal tertentu yang telah didaftarkan dapat dibebani dengan hipotik dan tidak dapat dibebani dengan gadai.¹²¹

Ketentuan dalam Pasal 314 ayat (3) KUH Dagang menyatakan, bahwa:

“Atas kapal-kapal yang dibukukan dalam register kapal, kapal-kapal dalam pembukuan dan andil-andil dalam kapal-kapal dan kapal-kapal dalam pembuatan seperti itu dapat diletakkan hipotik”.

Sementara itu sebelumnya dalam Pasal 314 ayat (1) KUH Dagang ditetapkan, sebagai berikut:

¹²⁰Rachmadi Usman. *Op.Cit.*, hlm. 290.

¹²¹*Ibid.*

“Kapal-kapal Indonesia, yang berukuran paling sedikit duapuluh meter kubik isi kotor, dapat dibukukan di dalam suatu register kapal menurut ketentuan-ketentuan yang akan ditetapkan dalam suatu undang-undang tersendiri”.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 314 ayat (1) dan ayat (3) KUH Dagang, maka kapal-kapal yang telah didaftarkan dalam suatu register kapal dikualifikasikan sebagai ”benda bergerak terdaftar” (*registered movable property*) atau dapat ”dipersamakan” dengan benda tidak bergerak (tetap), karena kapal-kapal tersebut dapat dibebani dengan hipotik. Namun ternyata juga diketahui, bahwa tidak semua kapal dapat dibebani dengan hipotik, hanya kapal-kapal yang berukuran paling sedikit 20 m³ kotor yang wajib untuk didaftarkan dalam suatu register kapal, sehingga dapat memperoleh tanda kebangsaan sebagai kapal Indonesia.¹²²

Pendaftaran kapal dengan bobot di bawah 20 m³ tidak dimungkinkan, karena tujuan pendaftaran kapal-kapal tersebut untuk memperoleh suatu kebangsaan kapal; demikian juga hanya kapal yang telah terdaftar yang dapat dibebankan dengan jaminan hipotik. Oleh karena itu, kapal-kapal yang telah didaftar sebenarnya dipersamakan dengan benda-benda tidak bergerak, sehingga tidak dapat digadaikan, sedangkan kapal yang beratnya kurang dari 20 m³, dianggap sebagai benda bergerak, sehingga dapat digadaikan bahkan dapat dijadikan jaminan fidusia.¹²³

Pendaftaran terhadap kapal ini memberikan sifat hak kebendaan yang kuat kepada pemilik, yaitu ”hak itu mengikuti bendanya ditangan siapapun benda itu berada”. Dalam praktek, hal ini memberi perlindungan yang kuat kepada pemilik, karena pemilik dapat mempertahankan haknya terhadap publik (umum). Publik yang ingin mengetahui status kapal itu dapat mencari informasinya dari lembaga pendaftaran. Jika pendaftaran itu hapus, maka sifat hak kebendaan kapal tunduk pada ketentuan dalam Pasal 1977 KUH Perdata. Publikasi tentang hak miliknya sebagai hak kebendaan diakui hukum jika benda (kapal) itu dikuasainya secara nyata. Akibatnya ialah wewenang untuk mempertahankan haknya terhadap publik (pihak ketiga) terbatas, hanya sepanjang benda itu dikuasainya secara nyata. Tanpa pendaftaran, adagium bahwa hak mengikuti benda di dalam tangan siapa pun benda itu berada, tidak berlaku. Pendaftaran kapal itu juga berdampak pada cara peralihan/penyerahannya, yaitu wajib dilakukan dengan cara balik nama ditempat kapal tersebut didaftarkan dan penyerahan terjadi pada saat pendaftaran.¹²⁴

¹²²*Ibid.*, hlm. 291.

¹²³Frieda Husni Hasbullah. 2002. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-hak Yang Memberikan Jaminan Jilid 2*. Jakarta: Ind-Hill Co., hlm. 122.

¹²⁴Mariam Darus Badruzaman. 2004. *Serial Hukum Perdata: Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*. Bandung: CV Mandar Maju, hlm. 265.

Bab 3

HAK KEBENDAAN

A. PENGERTIAN DAN CIRI-CIRI HAK KEBENDAAN

Jika kita menyimak pada dasar penyusunan sistematika KUH Perdata, pada hakikatnya hukum perdata yang berlaku saat ini merupakan satu sistem hukum yang bersifat subjektif yang di dalamnya mengandung hukum harta kekayaan.¹²⁵

Dalam hukum harta kekayaan berlaku asas bahwa para pihak sendiri yang menentukan sifat dan isi hubungan hukum antara mereka, artinya para pihak boleh menentukan tentang lahirnya dan hapusnya hak dan kewajiban yang telah mereka sepakati. Hukum harta kekayaan demikian lazim disebut hak perdata. Hak perdata tersebut dapat dibagi dalam hak absolut (*ius in re*) dan hak relatif (*ius ad rem*).¹²⁶

Hak absolut adalah suatu hak yang berlaku dan harus dihormati oleh setiap orang, yang merupakan bagian dari hak keperdataan.¹²⁷ Hak absolut ini dapat dibedakan dalam beberapa pengertian, yaitu:

1. hak absolut atas suatu benda, disebut juga hak kebendaan (*zakelijke recht*) yang diatur dalam Buku II KUH Perdata;
2. hak absolut yang juga berkaitan dengan pribadi seseorang, disebut juga hak kepribadian (*persoonlijkheids recht*), misalnya hak hidup, hak merdeka atas kehormatan, dan lain-lain;
3. hak absolut yang berkaitan dengan orang dan keluarga, disebut juga hak kekeluargaan (*familieheidsrecht*), misalnya hak-hak yang timbul dari hubungan hukum antara orangtua dan anak, antara wali dan anak, dan lain-lain;
4. hak absolut atas benda tidak berwujud, disebut juga hak *immaterieel recht*, misalnya hak merek, hak paten dan hak cipta.¹²⁸

Selain hak absolut, hak relatif juga merupakan bagian dari hak keperdataan, yang digolongkan sebagai hak perseorangan (*persoonlijke recht*) dan berkaitan erat dengan hukum perikatan sebagaimana diatur dalam Buku III KUH Perdata.¹²⁹ Hak *persoonlijk*

¹²⁵Frieda Husni Hasbullah. 2002. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-hak Yang Memberi Kenikmatan Jilid 1*. Jakarta: Ind-Hill Co., hlm. 49.

¹²⁶*Ibid.*

¹²⁷Titik Triwulan Tutik. 2008. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 153.

¹²⁸Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1981. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: CV Liberty, hlm. 24.

¹²⁹Bandingkan Frieda Husbi Hasbullah. *Op.Cit.*, hlm. 50.

adalah semua hak yang timbul karena adanya hubungan perutusan, sedangkan perutusan itu timbul dari perjanjian, undang-undang, dan lain-lain.¹³⁰

Sesungguhnya perbedaan hak keperdataan yang demikian ini sudah sejak zaman Romawi, kemudian diikuti oleh KUH Perdata, yang membedakan hak keperdataan seseorang atas hak kebendaan dan hak perseorangan, masing-masing diatur di dalam Buku II dan Buku III KUH Perdata. Suatu hak kebendaan (*zakelijkrecht*) memberikan kekuasaan langsung terhadap suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga yang bermaksud mengganggu hak itu. Siapa saja wajib menghormati pelaksanaan hak itu. Sebaliknya, hak perseorangan (*persoonlijkrecht*) hanya dapat dipertahankan untuk sementara terhadap orang-orang tertentu saja. Karena itu hak kebendaan bersifat mutlak (absolut) (*ius in re*) dan hak perseorangan bersifat relatif (nisbi) (*ius ad rem*).

Wirjono Prodjodikoro menyatakan, bahwa hak kebendaan itu bersifat mutlak, di mana dalam hal gangguan oleh orang ketiga, pemilik hak benda dapat melaksanakan haknya terhadap siapapun juga. Pemilik hak benda dapat melaksanakan haknya terhadap siapapun juga yang menganggunya dan orang pengganggu ini dapat ditegur oleh pemilik hak benda berdasar atas hak benda itu. Ini berarti, bahwa di dalam hak kebendaan tetap ada hubungan langsung antara seorang dan benda, bagaimanapun juga ada campur tangan dari orang lain. Sedang hak perseorangan bersifat relatif, yaitu hanya dapat melaksanakan haknya terhadap seorang tertentu yang turut serta membikin perjanjian itu. Ini berarti di dalam hak perseorangan, tetap ada hubungan antara orang-orang, meskipun ada terlihat suatu benda di dalam perhubungan hukum.¹³¹

Selanjutnya beliau mengemukakan pula, bahwa perbedaan antara hak yang bersifat kebendaan dan hak yang bersifat perseorangan ini, berhubungan erat dengan hal penggugatan di muka hakim. Dalam pemeriksaan perkara perdata di muka hakimlah terbeber secara terang perbedaan itu. Artinya, kalau seorang penggugat di muka hakim mendasarkan gugatannya pada suatu perjanjian, sedang menurut hakim ia harus mendasarkan gugatan pada (yang sama tujuannya) padahal lain, misalnya pada suatu perbuatan melanggar hukum, maka hakim harus tidak menerima gugatannya dan penggugat harus memajukan perkara baru yang berdasar secara benar. Kalau diingat isi KUH Perdata mendapat pengaruh besar dari hukum Romawi (*Romeins recht*), yang menitikberatkan hal pelaksanaan hukum pada cara menggugat di muka hakim. Hukum Romawi mengadakan perbedaan tertentu di antara pelbagai gugatan di muka hakim. Gugatan ini (*actiones*) dalam sistem hukum Romawi dibagi

¹³⁰Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Loc. Cit.*

¹³¹Wirjono Prodjodikoro. 1993. *Azas-azas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur, hlm. 13-14.

menjadi dua bagian besar, yaitu “actiones in rem” yang dapat dimajukan terhadap segenap orang, dan “actiones in personam” yang hanya dapat dimajukan terhadap orang-orang tertentu. Karena perbedaan dalam hal gugatan di muka hakim ini sangat dipentingkan, maka dalam hukum Romawi dimuat penyusunan suatu hukum perdata, yang sesuai dengan perbedaan antara pelbagai cara menggugat itu.¹³²

Sebagaimana dikemukakan sebelumnya, jumlah hak kebendaan telah ditetapkan secara limitatif oleh undang-undang, artinya bahwa jumlah hak kebendaan itu dibatasi sesuai dengan yang ditetapkan di dalam undang-undang. Sedang hak perseorangan tidak dibatasi secara limitatif oleh undang-undang, artinya bahwa undang-undang tidak membatasi jumlah hak perseorangan ini, sebab para pihak dapat mengadakan atau menciptakan sendiri hak perseorangan yang timbul karena adanya hubungan hukum yang didasarkan kepada perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan hukum, kepatutan, kesusilaan dan ketertiban umum. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pengaturan hukum kebendaan sebagaimana termaktub dalam Buku II KUH Perdata menganut sistem tertutup dan pengaturan hukum perikatan sebagaimana termaktub dalam Buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka.

Kendatipun sebagian besar buku II KUH Perdata mengatur mengenai hak kebendaan, namun KUH Perdata tidak memberikan rumusan pengertian hak kebendaan. Dibawah disajikan beberapa rumusan pengertian hak kebendaan yang dikemukakan pakar hukum.

¹³²*Ibid.*, hlm. 14.

Menurut Subekti, suatu hak kebendaan (*zakelijk recht*) adalah suatu hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda, kekuasaan mana dapat dipertahankan terhadap tiap orang.¹³³ Rumusan yang sama dikemukakan pula oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan yang menyatakan, bahwa hak kebendaan itu ialah hak mutlak atas sesuatu benda di mana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas sesuatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga.¹³⁴ Senada dengan itu, Surini Ahlan Sjarif menyatakan yang dimaksud dengan hak kebendaan adalah hak atas suatu benda yang merupakan kekuasaan langsung dan dapat dipertahankan terhadap siapapun, karena itu dapat juga disebut hak *jamak arah*. Hak kebendaan bersifat mutlak/absolut sebagai lawan dari hak perseorangan/pribadi yang nisbi/relatif yang hanya dapat dipertahankan terhadap pribadi tertentu atau dengan lain perkataan yang hanya menimbulkan kewajiban pada pihak tertentu, karena itu dapat juga disebut sebagai hak *searah*.¹³⁵

Dengan demikian dapat diketahui hak kebendaan itu termasuk dalam hak keperdataan yang bersifat mutlak/absolut, yang mengandung arti bahwa seseorang mempunyai kekuasaan langsung atas sesuatu benda, sehingga hak seseorang atas sesuatu benda tersebut dapat dipertahankan terhadap siapa pun juga, bahkan tidak dapat digugat oleh siapa pun juga. Seseorang lainnya diwajibkan untuk menghormati hak kebendaan orang lain.

Hak kebendaan memberikan kekuasaan atas suatu benda, artinya hak kebendaan itu tetap berhubungan dengan bendanya, bahkan sekalipun ada campur tangan dari pihak luar. Sedangkan hak perseorangan memberikan suatu

¹³³Subekti. 1979. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermasa, hlm. 52.

¹³⁴Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Loc.Cit.*, hlm. 24.

tuntutan atas penagihan terhadap seseorang dan hanya dapat dipertahankan terhadap sementara orang tertentu atau terhadap sesuatu pihak.¹³⁶

Hak kebendaan sebagai bagian hak keperdataan mempunyai ciri-ciri tertentu, yang membedakannya dengan hak perseorangan yang juga bagian hak keperdataan. Adapun ciri-ciri hak kebendaan tersebut sebagai berikut:

- a. Hak kebendaan merupakan hak mutlak/*jamak arah*, dalam arti dapat dipertahankan terhadap siapa pun;
- b. Hak kebendaan mempunyai *zaaksgevolg* atau *droit de suite*, artinya hak tersebut diikuti benda pada siapa hak tersebut berada: *hak diikuti benda*;
- c. Hak kebendaan adalah hal prioritas (yang lebih dahulu) terjadinya, tingkat hak yang lebih dahulu lebih tinggi dari hak yang terjadi kemudian;
- d. Hak kebendaan berupa *droit de preference* atau hak didahulukan;
- e. Pada hak kebendaan orang mempunyai macam-macam aksi sebagai cara untuk mengatasi gangguan terhadap haknya. Gugatan yang menyangkut hak kebendaan disebut gugat kebendaan. Misalnya penuntutan kembali oleh pemilik benda semula atau penuntutan ganti rugi terhadap siapa yang mengganggu haknya;
- f. Pemindahan hak kebendaan itu harus dilakukan secara penuh. Sedang dalam hak perseorangan/pribadi kemungkinan pemindahan hak perseorangan/pribadi, kekuasaan atas suatu benda milik orang lain tidak boleh dipindahkan pada pihak ketiga.¹³⁷

Di dalam praktik pembedaan antara hak kebendaan dan hak perseorangan itu sangat *sumier*, tidak mutlak lagi. Sifat-sifatnya yang bertentangan itu tidak tajam lagi. Pada tiap-tiap hak itu kita dapat mendapatkan adanya hak kebendaan dan hak perseorangan tersebut, dengan titik berat yang berlainan, mungkin pada hak kebendaan, mungkin pada hak perseorangan. Sering dijumpai hak-hak perseorangan yang mempunyai sifat hak kebendaan, yaitu:

- a. sifat absolut, misalnya hak penyewa mendapatkan perlindungan berdasarkan pasal perbuatan melawan hukum;
- b. sifat *droit suite*, misalnya hak sewa senantiasa mengikuti bendanya, perjanjian sewa tidak akan putus dengan berpindah/dijualnya barang yang disewa;

¹³⁵Surini Ahlan Sjarif. 1987. *Intisari Hukum Benda Menurut Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-undang Hukum Perdata)*. Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 11.

¹³⁶F.X. Suhardana, et.al. 1996. *Hukum Perdata I: Buku Panduan Mahasiswa*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, hlm. 163-164.

¹³⁷Surini Ahlan Sjarif. *Op.Cit.*, hlm. 11-12.

- c. sifat prioritas, yaitu pada hak perseorangan kita jumpai juga adanya hak yang lebih dahulu terjadinya dimenangkan dengan hak yang terjadi kemudian, misalnya pembeli/penyewa pertama berhadapan dengan pembeli/penyewa kedua.¹³⁸

B. PERBEDAAN HAK KEBENDAAN DENGAN HAK PERSEORANGAN

Dibandingkan dengan hak perseorangan (*personenrecht*), terdapat sejumlah perbedaan dengan hak kebendaan (*zakelijkrecht*). Kelahiran hak perseorangan didasarkan karena adanya perjanjian, yang hanya mengikat seseorang atau beberapa orang yang memang ikut serta atau terlibat dalam perjanjian tersebut.

Jika dibandingkan antara hak kebendaan dan hak perseorangan, maka dijumpai sejumlah perbedaan, diantaranya adalah:

- a. Hak kebendaan bersifat absolut atau dapat dipertahankan terhadap tuntutan setiap orang; sedangkan hak perseorangan bersifat relatif dan hanya dapat dipertahankan terhadap tuntutan orang tertentu yaitu pihak lawannya dalam suatu perjanjian (*wederpartij*);
- b. Dalam hak kebendaan terdapat hubungan hukum secara langsung antara seseorang dengan suatu benda; sedangkan dalam hak perseorangan menimbulkan hubungan hukum antara dua orang atau lebih berkaitan dengan suatu benda atau suatu hal tertentu;
- c. Hak kebendaan bersifat diutamakan atau didahulukan; sedangkan hak perseorangan mengenal asas kesamaan atau keseimbangan hak, artinya mana yang lebih dulu terjadi atau kemudian, tingkat atau nilainya sama saja, jadi tanpa memperdulikan urutan terjadinya;
- d. Baik dalam hak kebendaan maupun dalam hak perseorangan dimungkinkan seseorang melakukan tuntutan atau gugatan. Bedanya pada hak kebendaan disebut gugat kebendaan dan dapat dilakukan terhadap siapa saja yang mengganggu haknya, sedangkan dalam hak perseorangan disebut gugat perseorangan dan hanya dapat dilakukan terhadap pihak lawannya dalam perjanjian;
- e. Berkaitan dengan hak untuk memindahkan. Jika pada hak kebendaan pemindahan dapat dilakukan sepenuhnya, maka pada hak perseorangan kemungkinan untuk memindahkan adalah terbatas. Misalnya, seseorang penyewa atau peminjam, tidak dapat memindahkan hak perseorangan atas benda yang disewa atau dipinjamnya kepada orang lain tanpa persetujuan pihak yang menyewakan atau meminjamkannya;
- f. Dalam hak kebendaan dikenal berlakunya asas perlindungan sebagaimana yang diberikan oleh Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata yaitu bahwa seseorang

¹³⁸Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 27-28.

yang secara jujur menguasai benda-benda bergerak dilindungi, sedangkan dalam hak perseorangan tidak dikenal asas perlindungan.¹³⁹

Perbedaan lainnya antara hak kebendaan yang diatur dalam Buku II KUH Perdata dengan hak perseorangan yang diatur dalam Buku III KUH Perdata, yaitu:

1. Hak kebendaan berlangsung lama, bisa jadi selama seseorang masih hidup atau bahkan bisa berlanjut diwariskan kepada ahli warisnya; sedangkan hak perseorangan berlangsung relatif lebih singkat, yakni sebatas pelaksanaan perjanjian telah selesai dilakukan;
2. Hak kebendaan terbatas pada apa yang telah ditetapkan dalam peraturan perundangan yang berlaku, tidak boleh mengarang/menciptakan sendiri hak yang lainnya; sedangkan dalam hak perseorangan, lingkungannya amat luas, apa saja dapat dijadikan objek perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Oleh karena itu sering dikatakan hukum kebendaan itu bersifat tertutup, sedangkan hukum perjanjian bersifat terbuka.¹⁴⁰

Selanjutnya perbedaan lain, yang juga terpenting antara hak kebendaan dan hak perseorangan adalah dalam hal terjadinya kepailitan.¹⁴¹

C. PEMBEDAAN BERBAGAI HAK KEBENDAAN

Selain merumuskan pengertian dan perbedaan berbagai macam kebendaan, dalam Buku II KUH Perdata diatur pula mengenai berbagai hak kebendaan. Sehubungan dengan itu, ketentuan dalam Pasal 528 KUH Perdata menyatakan, sebagai berikut:

“Atas sesuatu kebendaan, seorang dapat mempunyai, baik suatu kedudukan berkuasa, baik hak milik, baik hak waris, baik hak pakai hasil, baik hak pengabdian tanah, baik gadai atau hipotik”.

¹³⁹Frieda Husni Hasbullah. *Op.Cit.*, hlm. 55-56.

¹⁴⁰Departemen Keuangan Republik Indonesia. 2009. *Hukum Benda*. Jakarta: Pusat Pendidikan dan Pelatihan Kekayaan Negara dan Perimbangan Keuangan Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, hlm. 6.

Jadi, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 528 KUH Perdata, maka hak-hak kebendaan perdata yang dapat diperoleh dari suatu kebendaan, bisa:

- a. Hak *Bezit* atau Keadaan Berkuasa atas Suatu Benda;
- b. Hak Milik atas Suatu Benda;
- c. Hak Waris atas Suatu Benda;
- d. Hak Pakai Hasil;
- e. Hak Pengabdian Tanah;
- f. Hak Gadai (*Pand*);
- g. Hak Hipotik (*Hypotheek*).

Pada garis besarnya, terutama dengan merujuk kepada ketentuan dalam Pasal 528 KUH Perdata, maka dalam perspektif KUH Perdata, hak kebendaan perdata dibedakan atas 2 (dua) macam, yaitu: (1) hak kebendaan yang memberi kenikmatan (*zakelijk genootsrecht*) dan (2) hak kebendaan yang memberi jaminan (*zakelijk zekerheidsrecht*).

Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan adalah hak yang diberikan kepada pemilik atau empunya untuk menikmati sesuatu benda, baik terhadap bendanya sendiri maupun benda milik orang lain. Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan atas bendanya sendiri, misalnya: hak menguasai (*bezit*) dan hak milik (*eigendom*). Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan atas benda milik orang lain, misalnya hak memungut hasil dan hak pakai dan hak mendiami.

Sementara itu hak kebendaan yang memberi jaminan (*zakelijk zekerheidsrecht*) adalah hak yang diberikan kepada pemegangnya untuk didahulukan dalam pemenuhan hutang atas jaminan (pembebanan) benda milik orang, misalnya: hak gadai (*pand*) untuk jaminan kebendaan bergerak dan hak hipotik (*hypotheek*) untuk jaminan kebendaan tak bergerak.

Di samping itu, dalam KUH Perdata diatur pula hak yang memberi jaminan, akan tetapi bukan lembaga hak jaminan kebendaan, namun hak dimaksud mempunyai sifat atau ciri kebendaan, misalnya: hak yang lahir dari piutang istimewa (hak *privelege*), hak retensi, dan hak reklame.

Sesuai dengan perkembangan zaman, kita melihat di dalam praktek adanya jaminan lain, yang tak dapat dimasukkan ke dalam salah satu macam hak kebendaan, yaitu jaminan dalam wujud ijazah, surat pensiun dan lain-lain yang berupa jaminan benda tertentu/kelompok benda tertentu, tetapi tidak mempunyai sifat kebendaan dan bukan pula merupakan jaminan perorangan. Lainnya itu benda jaminan bagi orang lain tidak mempunyai nilai ekonomi, tetapi mempunyai nilai *affeksi*, sarana penekan secara psikologis yang memberikan kemungkinan yang lebih besar mendapatkan pelunasan dengan lebih mudah dan lebih dahulu dari kreditor kongkuren yang lain (di luar peristiwa kepailitan).¹⁴²

Setelah diberlakukannya UUPA, maka sebagian hak-hak kebendaan yang diatur di dalam ketentuan Buku II KUH Perdata menjadi tidak berlaku lagi, karena telah diadakan yang baru dengan UUPA. Demikian pula setelah diberlakukannya UUHT, maka ketentuan mengenai hipotik sebagaimana yang diatur dalam Buku II KUH Perdata juga menjadi tidak berlaku lagi, yakni dalam hal menyangkut pembebanan hipotik atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Soalnya, UUPA telah menciptakan Hak Tanggungan (atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah) sebagai pengganti hipotik. Jadi, dengan demikian sejak diberlakukannya UUPA,

yang kemudian ditindaklanjuti dengan UUHT, maka hak-hak kebendaan yang menyangkut dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana telah diatur dalam Buku II KUH Perdata dengan sendirinya menjadi tidak berlaku lagi. Sebaliknya hak-hak kebendaan yang menyangkut bukan tanah sebagaimana yang diatur dalam Buku II KUH Perdata tetap berlaku.

Hak-hak kebendaan yang menyangkut dengan tanah sebagaimana telah diatur dalam Pasal 16, Pasal 49 dan Pasal 51 UUPA, yaitu:

1. Hak-hak atas tanah:
 - a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan;
 - d. Hak Pakai;
 - e. Hak Sewa untuk Bangunan;
 - f. Hak Membuka Tanah;
 - g. Hak Memungut Hasil Hutan;
 - h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang;
 - i. Hak-hak yang sifatnya sementara:
 - i. Hak Gadai atas Tanah;
 - ii. Hak Usaha Bagi Hasil;
 - iii. Hak Menumpang;
 - iv. Hak Sewa Tanah Pertanian;

¹⁴²J. Satrio. 1993. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 11-13.

2. **Hak-hak atas air dan ruang angkasa:**
 - a. **Hak Guna Air**
 - b. **Hak Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan;**
 - c. **Hak Guna Ruang Angkasa;**
3. **Hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial (Wakaf Tanah);**
4. **Hak Tanggungan.**

Sementara itu, hak-hak kebendaan yang menyangkut dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang tidak berlaku lagi dari Buku II KUH Perdata, yaitu:

1. **Hak *Bezit* atas Tanah;**
2. **Hak *Eigendom* atas Tanah;**
3. **Hak *Servituut* (Hak Pengabdian Pekarangan);**
4. **Hak *Opstal*;**
5. **Hak *Erfpacht*;**
6. **Hak Bunga Tanah dan Hasil Sepersepuluh;**
7. **Hak *Vruchtgebruuk* atas Tanah;**
8. **Hak *Gebruuk* atas Tanah;**
9. **Hipotik atas Tanah.**

Dengan demikian dengan diberlakukannya UUPA, maka hak-hak kebendaan yang masih berlaku dalam Buku II KUH Perdata terbatas hanya pada hak-hak kebendaan yang tidak menyangkut dengan tanah, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Hal ini dikarenakan hak-hak kebendaan yang menyangkut dengan tanah, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya telah diatur UUPA.

Hak-hak kebendaan yang sudah dicabut oleh UUPA itu tidak lagi termasuk dalam lapangan keperdataan melainkan menjadi objek dari hukum yang lain,

yaitu Hukum Agraria. Pada pokoknya hak-hak kebendaan yang dicabut oleh UUPA itu ialah hak yang bertalian dengan tanah.¹⁴³

D. TINGKATAN-TINGKATAN PIUTANG (TAGIHAN) YANG DIDAHULUKAN DALAM PELUNASANNYA

Ketentuan dalam Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan, bahwa:

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

Kemudian dalam Pasal 1132 KUH Perdata dinyatakan sebagai berikut:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata, maka sesama kreditor kongkuren mempunyai hak yang sama (*pari passu*) untuk menuntut pemenuhan piutang terhadap segala harta kekayaan kebendaan debitor, baik kebendaan yang bergerak maupun kebendaan yang tidak bergerak, baik kebendaan yang sudah ada maupun kebendaan yang akan ada di kemudian hari. Dengan kata lain semua piutang kreditor yang kongkuren dijamin dengan kebendaan milik debitor secara bersama-sama, tidak ada piutang kreditor kongkuren yang didahulukan.¹⁴⁴

Dari Pasal 1131 KUH Perdata dapat disimpulkan asas-asas hubungan ekstern kreditor sebagai berikut:

- seorang kreditor boleh mengambil pelunasan dari setiap bagian dari harta kekayaan debitor;
- setiap bagian kekayaan debitor dapat dijual guna pelunasan tagihan kreditor;
- hak tagihan kreditor hanya dijamin dengan harta benda debitor saja, tidak dengan “persoon debitor”.¹⁴⁵

¹⁴³Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 29.

¹⁴⁴Rachmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: CV Sinar Grafika, hlm. 80.

¹⁴⁵J. Satrio. 2002. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 4.

Apabila dari hasil penjualan kebendaan debitor tersebut tidak mencukupi untuk pemenuhan kewajiban kepada lebih dari seorang kreditor, maka hasil penjualannya kebendaan debitor itu dibagi-bagi secara proporsional, *pro rata*, atau perimbangan, sesuai dengan besar kecilnya piutang masing-masing kreditor dibandingkan terhadap piutang kreditor secara keseluruhan terhadap seluruh harta kekayaan debitor, atau hasil pendapatannya dibagi secara "*ponds-ponds gelijk*" diantara sesama kreditor kongkuren.

Hak pemenuhan dari para kreditor yang demikian itu sama dan sederajat satu dengan lainnya, tak ada yang lebih diutamakan. Mereka mempunyai hak bersama-sama terhadap seluruh harta kekayaan debitor dan seluruh harta kekayaan tersebut berlaku sebagai jaminan bagi seluruh perutangan debitor, jadi untuk jaminan bagi semua kreditor. Asas persamaan hak dari para kreditor itu tidak mengenal kedudukan yang diutamakan atau *preferensi (voorrang)*, tidak ada yang didahulukan satu dengan lainnya. Juga tidak mengenal hak yang lebih tua dan hak yang lebih muda (asas *prioriteit*), hak yang lebih dahulu terjadi sama saja kedudukannya dengan hak yang terjadi kemudian. Hak dari kreditor atas benda-benda dari debitor di sini merupakan hak yang bersifat perorangan (*persoonlijk*). Sedang pada hak yang bersifat *zakelijk* sebaliknya mengenal kedudukan preferensi, mengenal asas *prioriteit*.¹⁴⁶

Asas persamaan kreditor ini dapat dikecualikan sebagaimana klausula terakhir dari ketentuan dalam Pasal 1132 KUH Perdata, bahwa asas persamaan antara kreditor dapat disimpangi dengan adanya hak untuk didahulukan diantara kreditor. Hal ini terjadi bila diantara kreditor yang bersama itu mempunyai hak preferensi, sehingga kreditor yang bersangkutan menjadi atau berkedudukan sebagai kreditor *preferent*. Dengan kedudukannya sebagai kreditor *preferent*, maka piutang-piutangnya pun berubah menjadi piutang yang harus didahulukan dalam pelunasan diantara piutang-piutang kreditor-kreditor lain. Piutang-piutang yang mempunyai hak preferensi ini timbul bisa ditentukan atau diberikan undang-undang atau diperjanjikan antara debitor dan kreditor.

Ketentuan dalam Pasal 1132 KUH Perdata ini bersifat mengatur (merupakan ketentuan hukum yang bersifat menambah, *aanvullendrecht*) dan karenanya para pihak mempunyai kesempatan untuk membuat janji-janji yang menyimpang.¹⁴⁷

Ketentuan dalam Pasal 1133 ayat (1) KUH Perdata menentukan terdapat 3 (tiga) piutang yang harus didahulukan pelunasannya, yang dalam bahasa Belanda disebut dengan "*bevoorrecht schulden*" atau "*privelege*". Pasal 1133 ayat (1) KUH Perdata menyatakan, bahwa "*hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik*".

Dari ketentuan dalam Pasal 1133 ayat (1) KUH Perdata dapat diketahui mereka yang piutang harus didahulukan pelunasannya, yaitu:

1. Orang-orang berpiutang yang terbit dari hak istimewa (*privilege*);

¹⁴⁶Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1980. *Hukum Jaminan Di Indonesia: Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: CV Liberty, hlm. 75.

¹⁴⁷J. Satrio. *Op.Cit.*, hlm. 9.

2. Orang-orang berpiutang yang terbit dari gadai (pemegang gadai);
3. Orang-orang berpiutang yang terbit dari hipotik (pemegang hipotik).

Di luar KUH Perdata terdapat piutang yang oleh undang-undang diharuskan didahulukan dalam pelunasannya, yaitu piutang yang lahir dari Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia, yang juga memberikan kedudukan yang mendahului kepada pemegangnya.

Ketiga hak yang disebutkan dalam Pasal 1133 ayat (1) KUH Perdata tersebut merupakan hak yang mendahului (hak-hak mendahului) atau hak *preferent* diantara orang-orang yang berpiutang. Inilah yang dinamakan dengan hak yang didahulukan (piutang yang didahulukan) dalam arti luas. Sementara itu hak yang didahulukan dalam arti sempit adalah hak tagihan yang oleh undang-undang digolongkan ke dalam hak istimewa (*privelege*). Tagihannya disebut tagihan yang didahulukan atau tagihan *preferent* (*bevoorrechte schulden*), sedangkan kreditornya dinamakan kreditor yang didahulukan (*bevoorrechte schuldeiser*), kreditor *preferent* karena undang-undang.¹⁴⁸

Jadi, dalam perspektif KUH Perdata dapat diketahui bahwa piutang yang didahulukan dalam pelunasannya dapat digolongkan 2 (dua) macam, yaitu: (1) piutang yang didahulukan dalam pelunasannya karena undang-undang, yang dinamakan dengan "hak istimewa" atau "hak privelege" dan (2) piutang yang didahulukan dalam pelunasannya yang lahir karena diperjanjikan yang dibebani dengan hak kebendaan yang memberikan jaminan.

Sekarang, diantara orang-orang yang berpiutang tersebut dalam Pasal 1133 ayat (1) KUH Perdata, mana yang lebih didahulukan dalam pelunasan hutangnya. Hal ini ditentukan dalam Pasal 1134 ayat (2) KUH Perdata, bahwa:

"Gadai dan hipotik lebih tinggi dari piutang yang diistimewakan, kecuali oleh undang-undang ditentukan sebaliknya."

Jadi, kreditor pemegang hak gadai dan hipotik berkedudukan lebih tinggi dibandingkan dengan kreditor piutang yang diistimewakan (*privelege*), kecuali oleh undang-undang akan ditentukan sebaliknya. Di sini jelas, bahwa piutang yang diistimewakan yang dibebani dengan gadai dan hipotik jauh lebih didahulukan dalam pelunasan hutangnya daripada piutang yang diistimewakan yang lahir karena undang-undang (*privelege*). Sementara itu diantara kreditor pemegang gadai dan hipotik tidak ada yang mendapatkan kedudukan yang lebih istimewa atau didahulukan diantara mereka, karena berbeda objek kebendaan yang dibebani dengan jaminan gadai dan hipotik. Gadai berobjekkan benda bergerak, sedangkan hipotik berobjekkan benda tak bergerak. Kedudukan kreditor pemegang gadai dan hipotik sejajar dan lebih tinggi dibandingkan dengan kreditor piutang hak istimewa (*privelege*).

Dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan barang-barang debitor, atas barang-barang mana diletakkan hak gadai dan hipotik dan ada kreditor lain yang mempunyai piutang istimewa (*privelege*) pula atasnya, maka pemegang gadai dan hipotik mengambil dulu, baru sisanya untuk pemegang piutang istimewa (*privelege*), sisanya lagi untuk kreditor kongkuren. Berarti pula, bahwa hak yang didahulukan, yang berasal dari perjanjian (yang diperjanjikan), lebih unggul daripada yang diberikan oleh undang-undang.¹⁴⁹

¹⁴⁸*Ibid.*, hlm. 25-28.

¹⁴⁹J. Satrio. *Op.Cit.*, hlm. 36.

Dengan demikian dengan merujuk kepada ketentuan dalam Pasal 1134 ayat (2) KUH Perdata, dapat dikatakan bahwa kreditor pemegang hak jaminan kebendaan mempunyai kedudukan yang lebih kuat dibandingkan dengan kreditor pemegang hak *privelege*, yang dinamakan pula kreditor *separatist*. Antara kreditor pemegang hak gadai dan pemegang hipotik tidak dikenal tingkat-tingkatan, tidak ada yang didahulukan atau dikemudikan, sebab yang menjadi objek hak gadai dan hak hipotik berbeda, sehingga diantara kedua pemegang tidak akan saling tumpah tindih.

Selaku *separatist* para pemegang hak jaminan kebendaan dapat melaksanakan haknya dengan cepat/mudah, tidak terpengaruh dengan adanya kepailitan. Prosedurnya lebih mudah karena tidak melalui prosedur beslag lewat juru sita, tidak berlaku ketentuan-ketentuan beslag yang diatur dalam hukum acara perdata. Selain itu *separatist* juga terbebas dari ongkos-ongkos budel seumumnya. Dalam hal eksekusi itu dilakukan melalui prosedur penyitaan (*executorial beslag*), maka harus dilakukan menurut tata cara sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata. Jika beslag tersebut tertuju terhadap benda tidak bergerak/tanah, atau atas kapal yang telah dibukukan dalam register kapal, maka *beslag* harus didaftarkan dalam register yang bersangkutan.¹⁵⁰

Penyitaan terhadap benda debitor itu tidak mengandung *preferensi*, dalam arti bahwa dengan adanya *beslag* tersebut tidak akan mengakibatkan bahwa benda-benda yang di-*beslag* itu melulu hanya untuk pemenuhan piutang kreditor yang bersangkutan dan menyampingkan kreditor-kreditor lain. Namun meskipun demikian penyitaan mengandung keuntungan dalam beberapa hal, karena dapat menyuruh menjual benda jaminan di muka umum dan mengambil hasilnya untuk pemenuhan piutangnya. Debitor tidak dapat lagi menjual, menyerahkan kepada orang lain atau membebaninya dengan gadai atau hipotik terhadap benda-benda yang disita. Jika yang disita itu kapal, maka kapal itu tidak diperkenankan lagi berangkat meninggalkan tempat penyitaan.¹⁵¹

Baik pada penyitaan maupun kepailitan kedua-duanya merupakan pemblokiran terhadap benda-benda debitor. Dia tidak dapat mengadakan perubahan status kebendaan terhadap benda-benda yang terkena penyitaan tersebut. Dia tetap *eigenar* namun dia tidak mempunyai kewenangan untuk menguasai benda tersebut (*beschikkingsonbevoegd*). Dia tetap mempunyai kecakapan bertindak, tetapi hanya dapat mengikat diri, tidak mengikat harta kekayaannya.¹⁵²

Selain itu, dari ketentuan dalam Pasal 1134 ayat (2) KUH Perdata diketahui pula, bahwa terdapat piutang lain yang ternyata lebih istimewa lagi dibandingkan dengan hak tagih yang lahir karena diperjanjikan dan dari hak *privelege*. Hal ini didasarkan dari kata-kata terakhir dari ketentuan dalam Pasal 1134 ayat (2) KUH Perdata yang menyatakan: ”....., kecuali oleh undang-undang ditentukan sebaliknya”. Artinya undang-undang dapat memberikan ”perkecualian” sebagai piutang (tagihan) yang lebih didahulukan dalam pelunasannya daripada piutang yang timbul dari gadai dan hipotik, yakni terdapat piutang yang tingkatannya lebih tinggi (istimewa) lagi dari piutang yang timbul dari gadai dan hipotik. Dengan kata lain, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1134 ayat (2) KUH Perdata tersebut, terdapat kedudukan piutang yang lebih tinggi (diistimewakan) lagi dibandingkan dengan piutang yang dibebani dengan

¹⁵⁰Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Hukum Jaminan Op.Cit.*, hlm. 78.

¹⁵¹*Ibid.*

¹⁵²*Ibid.*

hak jaminan kebendaan. Piutang-piutang yang dikecualikan dimaksud haruslah piutang-piutang yang ditentukan oleh undang-undang. Perkecualian piutangnya harus didasarkan kepada "undang-undang".

Adapun piutang-piutang yang lebih tinggi tingkatannya (diistimewakan) dibandingkan piutang-piutang yang dibenani dengan jaminan kebendaan, diantaranya seperti:

1. Hak tagih terhadap negara dan badan-badan hukum publik (Pasal 1137 KUH Perdata);
2. Biaya perkara berhubungan dengan pelelangan yang diambil lebih dahulu dari hasil pendapatan penjualan benda tertentu dan benda debitor pada umumnya (Pasal 1139 sub 1 dan Pasal 1149 sub 1 KUH Perdata);
3. Penyewa diberikan hak istimewa terhadap barang yang digadaikan (Pasal 1142 KUH Perdata);
4. Biaya-biaya untuk pelelangan barang gadai dan menyelamatkan barang yang digadaikan (Pasal 1150 KUH Perdata);
5. Piutang yang diistimewakan atas kapal (Pasal 316 juncto Pasal 318 KUH Dagang).

Selanjutnya mengenai tingkatan orang-orang yang berpiutang yang diistimewakan diatur dalam ketentuan Pasal 1135 KUH Perdata yang menentukan, bahwa "*diantara orang-orang yang berpiutang yang diistimewakan, tingkatannya diatur menurut berbagai-bagai sifatnya hak-hak istimewa*". Jadi, tingkatan-tingkatan piutang yang diistimewakan itu didasarkan kepada berbagai-bagai sifatnya dari piutang yang diistimewakan tersebut.

Terhadap piutang-piutang istimewa yang sama tingkatnya, pelunasannya dilakukan sama dengan kreditor kongkuren pada umumnya, karena mereka dipersamakan sebagai kreditor *preferent* yang kongkuren. Sehubungan dengan itu bagi mereka berlaku ketentuan sebagaimana hal (seolah-olah) sebagai kreditor yang kongkuren. Hal demikian ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1136 KUH Perdata yang menentukan, bahwa "*semua orang berpiutang yang tingkatnya sama, dibayar menurut keseimbangan*".

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1136 KUH Perdata, syarat berlaku ketentuan sebagai kreditor yang kongkuren terhadap kreditor *preferent* bila diantara mereka mempunyai piutang-piutang yang tingkatannya sama, maka pelunasannya dilakukan secara proporsional, yaitu berdasarkan perimbangan besar kecilnya piutang masing-masing kreditor *preferent*. Namun sebaliknya ketentuan dalam Pasal 1136 KUH Perdata menjadi tidak berlaku bila diantara kreditor *preferent* tersebut mempunyai piutang yang diistimewakan yang lebih tinggi tingkatannya dari piutang-piutang kreditor *preferent* yang lain.¹⁵³

Antara sesama kreditor *preferent* dengan tingkat sama, sekali lagi dengan tingkat yang sama, berlaku pembagian *ponds'-pond's*, menurut perimbangan besarnya tagihan mereka.¹⁵⁴

Selain piutang karena gadai dan hipotik, terdapat lagi piutang yang lebih diistimewakan, di mana yang tingkatannya lebih tinggi, yaitu hak tagih negara dan badan hukum publik lainnya, seperti pajak terhutang, biaya lelang yang belum

¹⁵³Rachmadi Usman. *Op.Cit.*, hlm. 84.

¹⁵⁴*Ibid.*, hlm. 37.

dilunasi, biaya lainnya yang dipungut oleh badan hukum publik; yang kesemuanya itu sebagai piutang-piutang yang diistimewakan dan harus lebih didahulukan atau diutamakan dalam pelunasannya sekalipun dari piutang-piutang kreditor yang *preferent*.

Sehubungan dengan itu, ketentuan dalam Pasal 1137 KUH Perdata menyatakan, sebagai berikut:

- *Hak dari Kas Negara, Kantor lelang, dan lain-lain badan umum yang dibentuk oleh Pemerintah, untuk didahulukan, tertibnya melaksanakan hak itu dan jangka waktu berlangsungnya hak tersebut, diatur dalam berbagai undang-undang khusus yang mengenai hal-hal itu.*
- *Hal-hal yang sama mengenai persatuan-persatuan atau perkumpulan-perkumpulan yang berhak atau kemudian akan mendapat hak untuk memungut bea, diatur dalam peraturan-peraturan yang sudah ada atau akan diadakan tentang hal itu.*

Dari ketentuan dalam Pasal 1137 KUH Perdata, diketahui bahwa negara dan lain-lain badan hukum publik yang dibentuk oleh Pemerintah mempunyai hak *preferensi* dan berkedudukan sebagai kreditor *preferent* pula, yang mempunyai hak mendahului atas kebendaan milik debitur yang dilelang (di muka umum).

E. PIUTANG YANG DIDAHULUKAN BERDASARKAN HAK *PRIVELEGE*

Hak *privelege* diatur secara tersendiri, yaitu sebelum aturan mengenai gadai dan hipotik. Pengaturannya dapat dijumpai dalam Buku Kedua Titel Kesembilan Belas dengan judul “Piutang-piutang yang Diistimewakan”, yakni mulai dari ketentuan Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1149 KUH Perdata. Bab tersebut terdiri atas bagian yang mengatur mengenai hal-hal sebagai berikut:

- Piutang-piutang yang diistimewakan pada umumnya;
- Hak-hak istimewa yang mengenai benda-benda tertentu;
- Hak-hak istimewa atas semua benda bergerak dan tidak bergerak pada umumnya.

Pengaturan *privelege* dalam Buku II KUH Perdata tersebut, menurut para ahli sebetulnya kurang tepat, sebab *privelege* bukan merupakan hak kebendaan, hanya merupakan hak untuk lebih mendahulukan dalam pelunasan atau pembayaran piutangnya. Mengingat sifat-sifat *privelege* itu, maka para ahli berpendapat bahwa *privelege* itu sebetulnya bisa diatur diluar KUH Perdata, yaitu termasuk dalam hukum acara perdata, termasuk *executierecht*. Sebab pentingnya hak untuk lebih didahulukan itu hanya di dalam hal ada *executie* (pelelangan) dari harta kekayaan debitur. Selain itu juga dalam hal kepailitan.¹⁵⁵

Diaturnya hak *privelege* dalam Buku II KUH Perdata berarti sejajar dengan hak-hak kebendaan, karena hak *privelege* ini sekalipun bukan merupakan hak kebendaan dalam satu dua hal mempunyai sifat kebendaan juga dan menunjukkan sifat *droit de*

¹⁵⁵Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 31.

suite. Privelege ini sedikit banyak memberikan jaminan juga oleh karena itu, maka menurut sistem KUH Perdata, *privelege* ini diatur bersama dengan pengaturan gadai dan hipotik. Sebagaimana diketahui gadai dan hipotik itu kedua-duanya merupakan jaminan kebendaan, yang memberi jaminan terhadap piutang dan diatur dalam Buku II KUH Perdata. *Privelege* ini juga merupakan hak yang memberi jaminan tapi bukan merupakan hak kebendaan.¹⁵⁶

Demikian pula *privelege* bukan jaminan yang bersifat perseorangan, tetapi memberi jaminannya juga. Bedanya, kalau hak kebendaan itu adalah hak atas sesuatu benda, sementara itu *privelege* adalah hak terhadap benda, yaitu terhadap benda debitor. Jika perlu benda itu dapat dilelang untuk melunasi piutangnya.¹⁵⁷

Meskipun *privelege* mempunyai sifat-sifat menyerupai gadai atau hipotik, tetapi belum dapat menamakannya suatu hak kebendaan, karena *privelege*, itu barulah timbul apabila suatu kekayaan yang telah disita ternyata tidak cukup untuk melunasi semua hutang dan karena *privelege* itu tidak memberikan sesuatu kekuasaan terhadap suatu benda. Seorang penagih yang mempunyai *privelege* pun tidak dapat menyita sesuatu benda jikalau ia tidak memegang suatu titel eksekutorial, misalnya suatu putusan hakim.¹⁵⁸

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1134 ayat (1) KUH Perdata dirumuskan pengertian *privelege* itu, yaitu:

”Hak istimewa adalah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifatnya piutang”.

Dari Pasal 1134 ayat (1) KUH Perdata jelas, bahwa *privelege* atau piutang istimewa itu terjadi karena undang-undang, artinya suatu hak terhadap benda debitor yang diberikan oleh undang-undang. KUH Perdata secara limitatif telah menetapkan atau menyebutkan piutang-piutang tertentu termasuk sebagai piutang yang didahulukan dalam pelunasannya, yang didasarkan kepada ”sifatnya” dari piutang-piutang tertentu tersebut sebagai piutang yang diistimewakan atau piutang yang didahulukan dalam pelunasannya. Sebagai konsekuensi, maka pemegang hak istimewa atau *privelege* tersebut mempunyai hak didahulukan dalam pelunasan piutangnya dibandingkan dengan kreditor lainnya. Berbeda dengan gadai dan hipotik, atau jaminan kebendaan lainnya, yang adanya harus diperjanjikan sebelumnya oleh para pihak, sedangkan *privelege* diberikan (ditentukan) oleh undang-undang, bahwa piutang-piutang tertentu yang karena sifat dari piutangnya harus didahulukan dalam pelunasannya jika harta kekayaan debitor dijual.

J.D. Veegens dan A.S. Oppenheim dalam ”Schets v.h. Ned. Burg Recht” menggunakan istilah di-*okulasi*-kan (*geent*) pada perikatan tertentu dan karenanya bersifat *accessoir*. Artinya, hak *privelege* tidak dapat berdiri sendiri. Akan tetapi ingat, hak-hak jaminan bersifat *accessoir* pada tagihan-tagihannya, bukan pada *persoon* kreditornya, sekalipun kadang-kadang jabatan atau pekerjaan kreditor turut menentukan adanya *privelege*, sekalipun perikatan tersebut mempunyai sifat hak yang diistimewakan (*geprerlieerd*), maka untuk selanjutnya perikatan tetap mempunyai sifat atau ciri tersebut, sekalipun ia berpindah ke dalam tangan orang yang tak mempunyai kualifikasi seperti pemilik asal.¹⁵⁹

¹⁵⁶*Ibid.*

¹⁵⁷*Ibid.*, hlm. 33.

¹⁵⁸Subekti. *Op.Cit.*, hlm. 72-73.

¹⁵⁹J. Satrio. *Op.Cit.*, hlm. 26.

Sebagaimana dikemukakan sebelumnya, mengenai tingkatan piutang yang diistimewakan tersebut diatur berdasarkan kepada berbagai sifatnya piutang yang diistimewakan tersebut. Hal mana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 1135 KUH Perdata yang menetapkan, bahwa "*Diantara orang-orang yang berpiutang yang diistimewakan, tingkatannya diatur menurut berbagai-bagai sifatnya hak istimewa*".

KUH Perdata lebih lanjut membedakan atas 2 (dua) macam piutang yang diistimewakan (*privelege*) tersebut, yaitu: (1) piutang-piutang yang didahulukan terhadap kebendaan tertentu saja dari milik debitor, yang lazim disebut *privelege* khusus; dan (2) piutang-piutang yang didahulukan terhadap semua kebendaan bergerak atau tidak bergerak pada umumnya, yang lazim disebut *privelege* umum. Dari 2 (dua) macam piutang yang diistimewakan ini, mana yang lebih didahulukan dalam pelunasannya ditetapkan dalam ketentuan Pasal 1138 KUH Perdata yang menyatakan, bahwa: "*hak-hak istimewa ada yang mengenai benda-benda tertentu dan ada yang mengenai seluruh benda, baik bergerak maupun tidak bergerak. Yang pertama didahulukan daripada yang tersebut terakhir*". Jadi, *privelege* khusus lebih unggul dari *privelege* umum, artinya pemegang *privelege* khusus akan didahulukan daripada pemegang *privelege* umum dalam mengambil pelunasan piutangnya, di mana pemegang *privelege* khusus mempunyai tingkatan kedudukan yang lebih tinggi dibandingkan dengan pemegang *privelege* umum, bahkan di beberapa pasal dari KUH Perdata telah diatur lebih khusus lagi.

Pasal-pasal khusus dimaksud diantaranya adalah Pasal 1139 sub 1, Pasal 1141, Pasal 1142, Pasal 1146, dan Pasal 1148 KUH Perdata, yang menentukan sebagai berikut:

Pasal 1139 sub 1

"Piutang-piutang yang diistimewakan terhadap benda-benda tertentu ialah biaya perkara yang semata-mata disebabkan karena statu penghukuman untuk melelang statu benda bergerak maupun tak bergerak. Biaya ini dibayar dari pendapatan penjualan benda tersebut terlebih dahulu daripada semua piutang-piutang lain-lainnya yang diistimewakan, bahkan lebih dahulu pula daripadagadai dan hipotik".

Pasal 1141

"Namun demikian, harga pembelian bibit yang telah dibeli dan belum dibayar, beserta biaya-biaya pemungutan hasil dari tahun yang sedang berjalan yang masih terutang, harus dibayar dari pendapatan hasil, sedangkan harga pembelian perkakas-perkakas harus dibayar dari pendapatan penjualan perkakas-perkakas itu, secara mendahulukannya piutang-piutang itu daripada penagihan-penagihan si yang menyewakan".

Pasal 1142

"Pihak yang menyewakan dapat menyita benda-benda bergerak terhadap mana kepadanya oleh pasal 1140 diberikan hak istimewa, jika benda-benda itu telah diangkat dengan tidak memakai izinya; lagi pula ia tetap memiliki haknya istimewa atas benda-benda tersebut, biarpun benda-benda itu telah diperikatkan kepada seorang pihak ketiga secara memberikannya dalam gadai atau secara lain, asal saja ia telah menuntutnya di muka Pengadilan, dalam jangka waktu empat puluh hari setelah diangkatnya benda-benda bergerak yang dipakai dalam statu perkebunan, dan

didalam jangka waktu empat belas hari jira mengenai barang-barang yang dipakai untuk menghiasai sebuah rumah”.

Pasal 1146

“Namun demikian, si penjual taklah dapat melaksanakan haknya selainnya sesudahnya orang yang menyewakan rumah atau perkebunan, kecuali apabila dapat dibuktikan bahwa orang yang menyewakan ini sudah tahu bahwa mebel-mebel dan lain-lain barang yang dipakai guna menghiasai rumah atau perkebunan itu, tidak dibayar oleh si penyewa”.

Pasal 1148

“Jika berbagai orang yang berpiutang yang diistimewakan, yang disebutkan dalam bagian ini berkedudukan bertentangan satu sama lain, maka biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan barang yang bersangkutan, harus didahulukan, jira biaya-biaya itu dikeluarkan sesudah terbitnya piutang-piutang lainnya yang diistimewakan”.

Dalam ketentuan Pasal 1139 KUH Perdata telah ditentukan piutang-piutang yang diistimewakan (didahulukan) dalam pelunasannya terhadap kebendaan tertentu, yang merupakan *privelege* khusus, yaitu:

- a. biaya-biaya perkara di pengadilan;
- b. uang-uang sewa atas barang-barang tak bergerak, misalnya uang sewa rumah; biaya-biaya perbaikan yang menjadi kewajiban penyewa serta segala apa yang mengenai kewajiban memenuhi perjanjian sewa-menyewa;
- c. harga pembelian benda-benda bergerak yang belum dibayar;
- d. biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan suatu barang;
- e. biaya untuk melakukan suatu pekerjaan pada suatu barang, yang masih harus dibayar kepada seorang tukang;
- f. tagihan pemilik rumah penginapan atas seorang tamu;
- g. upah-upah pengangkutan dan biaya-biaya tambahannya;
- h. upah kepada tukang-tukang batu, tukang-tukang kayu dan lain-lain tukang untuk pembangunan, penambahan dan perbaikan-perbaikan benda-benda tak bergerak sepanjang piutangnya tidak lebih dari tiga tahun dan merupakan milik yang berutang;
- i. piutang negara terhadap pegawai-pegawai yang merugikan pemerintah karena kelalaian, kesalahan, pelanggaran atau kejahatan yang dilakukan dalam jabatannya.

Privelege khusus tidak dibayarkan secara berurutan, sebab piutangnya dikaitkan dengan kebendaan tertentu saja, bukan dengan kebendaan pada umumnya. Pelunasan piutang khusus ini diambil dari hasil penjualan kebendaan tertentu yang bersangkutan yang berkaitan dengan hak tagihnya.

Sementara itu, ketentuan dalam Pasal 1149 KUH Perdata menetapkan berbagai piutang yang diistimewakan dalam pelunasannya terhadap kebendaan pada umumnya, yang merupakan *privelege* umum. Piutang-piutang istimewa atas kebendaan pada umumnya tersebut meliputi:

1. biaya-biaya perkara untuk pelelangan dan penyelesaian suatu warisan;
2. biaya-biaya penguburan/pemakaman, dengan tak mengurangi kewenangan hakim untuk menguranginya bilamana biaya-biayanya terlampau terlalu tinggi;
3. biaya-biaya perawatan dan pengobatan yang terakhir;

4. tagihan-tagihan buruh atas upahnya, termasuk tunjangan buruh dan sanak keluarganya yang terhutang yang belum dibayarkan;
5. tagihan atas penyerahan atau pengiriman bahan makanan untuk keperluan orang yang berhutang beserta keluarganya selama waktu enam bulan terakhir;
6. tagihan pada *kostschoolhouders* untuk tahun yang terakhir;
7. tagihan anak-anak belum dewasa dan *curandi* terhadap wali dan *curator*, yang disebabkan karena oleh statu kekurangan dalam pengurusan harta kebendaan mereka, sepanjang jaminan yang diadakan oleh mereka tidak mencukupi. Disamakan pula dengan piutang semacam ini, yaitu tagihan seorang anak terhadap orang tua perihal biaya pemeliharaan dan pendidikannya yang seyogianya menjadi kewajiban dan tanggung jawab orangtuanya.

Berbeda dengan *privelege* khusus, pelunasan bagi *privelege* umum dilakukan secara berurutan sesuai dengan urutannya sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang.

Berkenaan dengan *privelege* ada satu hal yang harus diingat, yaitu adanya *matigingsrecht* dari hakim, yaitu kewenangan hakim untuk menentukan jumlah yang sepatutnya, bahkan mengurangi sampai jumlah yang pantas, mengingat kepentingan kedua belah pihak. Menjaga agar para pihak tidak bertindak semaunya sendiri untuk mencari keuntungan sebanyak-banyaknya.¹⁶⁰

F. TAGIHAN YANG DIDAHULUKAN BERDASARKA HAK *RETENTIE*

Ada suatu figur lagi yang bukan merupakan hak kebendaan, tetapi pembicaraannya dilakukan dalam hukum benda, yaitu hak *retentie*. Karena hak *retentie* menunjukkan adanya persamaan atau mirip dengan *pandrecht*. Sedikit banyak hak *retentie* ini juga memberikan jaminan. Hak *retentie* juga bersifat *accessoir*. Jadi ada atau tidaknya itu tergantung pada adanya utang piutang pokok dan utang piutang pokok ini harus ada pertaliannya dengan benda yang ditahan.¹⁶¹

Hak *retentie* (*recht van terughouding*) ini adalah hak yang diberikan oleh undang-undang atau karena perjanjian kepada kreditor untuk menahan sesuatu kebendaan di dalam penguasaannya sampai piutang pemilik kebendaan itu dilunasi oleh debitor yang bersangkutan. Hak yang demikian ini timbul karena adanya piutang atau tagihan (*vordering*) yang belum dibayar oleh debitor kepada kreditor, karenanya kreditor menahan kebendaan yang bertalian dengan piutang tersebut.

Hak menahan tersebut memberikan tekanan kepada debitor agar segera melunasi utangnya. Kreditor dengan hak *retentie* sangat diuntungkan dalam penagihan piutangnya. Karena ada sarana yang mudah untuk, walaupun secara tidak mengambil, untuk mengambil pelunasan atau ada sarana untuk memberikan tekanan kepada debitor untuk melunasi utang-utangnya dan karenanya memberikan jaminan yang lebih besar untuk pelunasan atau secara tidak langsung merupakan hak untuk didahulukan untuk mengambil pelunasan.¹⁶²

Dalam KUH Perdata, hak *retentie* tidak diatur secara khusus, bahkan umum dalam suatu bagian tersendiri dari KUH Perdata, melainkan diatur secara sporadis atau terpisah, yang tersebar di beberapa Pasal dari KUH Perdata, baik di dalam Buku II

¹⁶⁰Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Hukum Perdata: Hukum Benda. Op.Cit.*, hlm. 34.

¹⁶¹Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Hukum Jaminan Op.Cit.*, hlm. 62.

¹⁶²J. Satrio. 1993. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan Op.Cit.*, hlm. 23.

maupun Buku III KUH Perdata. Pasal-pasal ini menempel pada penyewa, *pandhouder, bezitter to goede trouw, lasthebber*, buruh dan lain-lain.¹⁶³

Ketentuan hak *retentie* juga dikenal dalam hukum Inggris, yaitu *retention of title clauses*, yang sebenarnya diambil (*imported*) dari *Civil Law*, serta dikenal pula dalam hukum Jepang, demikian pula hukum Taiwan mengenal *right of retention* dalam *Civil Code Book II* tentang *Rights Over Things*.¹⁶⁴

Dibawah ini beberapa Pasal dari KUH Perdata yang mengatur mengenai hak *retentie*, antara lain dalam Pasal-pasal 567, 575, 579, 715, 725, 834, 1159, 1364 ayat (2), 1576, 1616, 1729 dan 1812 KUH Perdata.

Persoalannya sekarang apakah hak *retentie* itu adanya hanya terbatas pada hak-hak yang disebut dalam undang-undang saja, atautkah hak *retentie* itu mungkin juga diadakan di luar hal-hal yang disebut dalam undang-undang. Pada umumnya para pengarang berpendapat bahwa hak *retentie* itu juga mungkin di luar hal-hal yang ditetapkan dalam undang-undang. Bagaimana mungkin, berdasarkan asas kebendaan mengadakan perjanjian partij autonomi sebagaimana dapat disimpulkan dari Pasal 1338 KUH Perdata.¹⁶⁵

Tidak sebagaimana dalam *privelege*, hak *retentie* tidaklah untuk didahulukan dalam penentuan suatu utang, melainkan hanya untuk menahan barang yang bersangkutan sampai debitor membayar lunas utangnya. Juga tidak diperjanjikan secara khusus dan tidak diberikan oleh undang-undang dengan maksud untuk mengambil pelunasan lebih dulu dari hasil penjualan benda-benda debitor. Sifat jaminannya muncul demi hukum. Oleh karena itu, sebenarnya hak *retentie* merupakan hak perseorangan yang dimasukkan dalam kelompok hukum jaminan, namun mempunyai aspek sifat kebendaan.¹⁶⁶

Pada umumnya hak *retentie* mempunyai sifat-sifat, antara lain yaitu: (1) tak dapat dibagi-bagi, artinya kalau misalnya sebagian saja dari hutang itu yang dibayar, tidak lalu berarti harus mengembalikan sebagian dari barang yang ditahan, maksudnya hutangnya seluruhnya harus dibayar lebih dahulu, baru barang seluruhnya dikembalikan; (2) tidak membawa serta hak boleh memakai terhadap barang yang ditahan itu, jadi hanya boleh menahan saja tak boleh memakai.¹⁶⁷

Dibandingkan dengan hak-hak kebendaan lainnya seperti yang diatur dalam KUH Perdata, hak *retentie* mempunyai persamaan atau kemiripan dengan hak gadai. Adapun persamaan atau kemiripan hak *retentie* dengan hak gadai tersebut dapat dilihat dari beberapa hal, antara lain sebagai berikut:

- sama-sama terdapat kebendaan (benda bergerak) yang ditahan sebagai jaminan pelunasan bagi utang tertentu; kebendaan jaminan gadai timbul karena diperjanjikan dan dikuasai oleh pemegang gadai sampai dengan lunasnya utang debitor pemberi gadai; sedang hak *retentie* timbul dikarenakan adanya perjanjian selain perjanjian utang piutang dan ditahannya kebendaan

¹⁶³Bandingkan Mariam Darus Badruzaman. 1997. *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*. Bandung: Alumni, hlm. 88 dan Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Hukum Jaminan Op.Cit.*, hlm. 62.

¹⁶⁴Djuhaedah Hasan. 1996. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah atau Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (Suatu Konsep dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 281.

¹⁶⁵Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Hukum Jaminan Op.Cit.*, hlm. 63.

¹⁶⁶Frieda Husni Hasbullah. 2002. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-hak Yang Memberi Jaminan Jilid 2*. Jakarta: Ind-Hill Co., hlm. 176-177.

¹⁶⁷Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Hukum Perdata: Hukum Benda. Op.Cit.*, hlm. 35.

yang bertalian dengan piutang tertentu oleh kreditornya sampai dengan dilunasinya utang oleh debitor;

- hak *retentive* bersifat *accessoir*, artinya ada atau hapusnya hak *retentive* tergantung kepada perjanjian pokoknya, jika perjanjian pokoknya berakhir, hak *retentive* menjadi hapus pula;
- hak *retentive* tidak dapat dibagi-bagi, artinya hak *retentive* itu membebani secara utuh benda yang ditahan dan setiap bagian daripada benda yang ditahan. Bila telah dilunasinya sebagian dari tagihan, maka tidak berarti benda yang ditahan itu terbebas sebagian, melainkan tetap membebani seluruh seluruh benda yang ditahan untuk sisa utang yang belum dilunasi debitor;
- hak *retentive* tidaklah mencakup hak untuk menikmati kebendaan yang ditahan, jadi hanya sekedar sebagai jaminan bagi pelunasan utang debitor.¹⁶⁸

Dalam hal terjadi kepailitan terhadap harta kekayaan debitor, pemegang hak *retentive* (*retentor*) masih tetap mempunyai hak untuk menahan bendanya sampai dilunasinya piutang tertentu tersebut oleh debitor yang pailit tadi. Hal ini dinyatakan secara tegas dalam ketentuan Pasal 61 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang menetapkan, bahwa "*kreditor yang mempunyai hak untuk menahan benda milik debitor, tidak kehilangan hak karena ada putusan pailit*". Jadi, adanya putusan pernyataan pailit tidak mempengaruhi hak *retentor* untuk dan dalam menahan atas benda milik debitor sampai utang dilunasinya.

Ketentuan ini tidak memberikan hak kepada kreditor untuk mengeksekusi kebendaan tersebut sebagaimana halnya seorang kreditor dengan jaminan *preferens*, namun demikian jika kurator bermaksud untuk menebus kebendaan tersebut, maka kurator wajib melunasi utang debitor pailit tersebut terlebih dahulu. Dalam konteks yang demikian, berarti sebelum kebendaan yang jatuh dalam harta pailit tersebut dapat dijual untuk memenuhi piutang-piutang kreditor, baik kongkuren, *preferens* maupun dengan jaminan kebendaan, maka kurator harus terlebih dahulu membayar kreditor dengan hak *retentive* tersebut agar kebendaan yang ditahan dapat diambil dari penguasaan kreditor dengan hak *retentive* tersebut dan selanjutnya dijual untuk memenuhi kewajiban debitor yang pailit.¹⁶⁹

Selanjutnya hak *retentive* akan hapus atau berakhir dikarenakan hal-hal seperti di bawah ini, sebagai berikut:

1. piutangnya menjadi hapus karena dilunasi;
2. bendanya terlepas dari tangan orang yang menahannya;
3. bendanya sendiri musnah (binasa);
4. debitor memberikan jaminan.¹⁷⁰

Bab 4

HAK MENGUASASI ATAU KEDUDUKAN BERKUASA (BEZIT)

¹⁶⁸Rachmadi Usman. *Op.Cit.*, hlm. 526.

¹⁶⁹Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2005. *Hak Istimewa, Gadai dan Hipotek*. Jakarta: Kencana Prenada Media, hlm. 48-49.

¹⁷⁰Banding H.F.A. Vollmar. 1996. *Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid I*, terjemahan IS Adiwimarta. Yakarta: RajaGrafindo Persada, hlm. 371.

A. PENGERTIAN DAN PERSYARATAN *BEZIT*

Pengaturan *bezit* dapat dijumpai dalam Bab Kedua Buku II KUH Perdata, yaitu dengan judul “Tentang Kedudukan Berkuasa (*Bezit*) dan Hak-hak yang Timbal Karenanya”. Secara rinci pengaturan *bezit* dimulai dari Pasal 529 sampai dengan Pasal 569 KUH Perdata. Hal-hal yang diatur dalam pasal-pasal KUH Perdata tersebut meliputi:

- a. Bagian Kesatu Tentang Sifat Kedudukan Berkuasa dan Barang Apa Yang Dapat dikuasai Dengan Itu (Pasal 529 sampai dengan Pasal 537);
- b. Bagian Kedua Tentang Cara Bagaimana Kedudukan Berkuasa Diperoleh, Dipertahankan dan Berakhir (Pasal 538 sampai dengan Pasal 547);
- c. Bagian Ketiga Tentang Hak-hak Yang Timbal Karena Kedudukan Berkuasa (Pasal 548 sampai dengan Pasal 569) (Pasal 569 dicabut).

Mengenai pengertian *bezit* diantara para pengarang sendiri tidak ada kesatuan pendapat. Hanya umumnya berpendapat bahwa persoalan mengenai *bezit* itu termasuk hal yang paling sukar. Dalam setiap hak itu ada yang berhak, misalnya: setiap hak milik ada pemiliknya, setiap *vruchtgebruik* ada *vruchtgebruiker*-nya, setiap piutang ada *crediteur*-nya. Juga disamping setiap hak itu ada seorang yang bertindak seolah-olah berhak atas hak-hak tersebut. Di samping setiap hak itu ada bayangannya, yaitu *bezit* dari hak itu. Karenanya, misalnya di samping hak milik itu ada *bezit* dari hak milik, di samping hak piutang atas *bezit* dari hak piutang.¹⁷¹

¹⁷¹Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1981. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty, hlm. 83.

Dalam hal pengertian *bezit*, KUH Perdata meneladan *Code Civil* dan *Code Civil* mengambil bahannya dari ahli hukum Perancis RI Pothier.¹⁷²

Perkataan "bezit" berasal dari kata "zitten", yang secara *letterlijk* berarti "menduduki".¹⁷³ Dari itu, "bezit" diartikan dengan "kedudukan berkuasa" atau "hak menguasai" atas suatu kebendaan.

Secara yuridis ketentuan dalam Pasal 529 KUH Perdata merumuskan pengertian "bezit", sebagai berikut:

"Yang dinamakan kedudukan berkuasa ialah kedudukan seseorang yang menguasai suatu kebendaan, baik dengan diri sendiri, maupun dengan perantaraan orang lain, dan yang mempertahankan atau menikmatinya selaku orang yang memiliki kebendaan itu".

Menurut Subekti, "bezit" adalah "suatu keadaan lahir, di mana seorang menguasai suatu benda seolah-olah itu kepunyaannya sendiri, keadaan mana oleh hukum diperlindungi, dengan tidak mempersoalkan hak milik atas benda itu sebenarnya ada pada siapa.¹⁷⁴ Sementara itu Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengartikan "bezit" dengan mengacu kepada Pasal 529 KUH Perdata, yaitu: "keadaan memegang atau menikmati sesuatu benda di mana seseorang menguasainya, baik sendiri ataupun dengan perantaraan orang lain, seolah-olah itu adalah kepunyaannya sendiri".¹⁷⁵

¹⁷²*Ibid.*

¹⁷³Subekti. 1979. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermasa, hlm. 52.

¹⁷⁴*Ibid.*

¹⁷⁵Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 83-84.

Dari beberapa pengertian di atas, dapat diketahui bahwa "bezit" itu memberikan kedudukan kepada seseorang untuk menguasai suatu kebendaan, baik langsung maupun tidak langsung dengan perantaraan orang lain di mana yang bersangkutan seolah-olah bertindak sebagai pemilik dari kebendaan itu, sehingga orang menguasai suatu kebendaan mempunyai kewenangan untuk mempertahankan atau menikmati kebendaan yang dikuasainya bagaikan sebagai seorang pemilik kebendaan.

Atas suatu benda yang tidak diketahui pemiliknya secara pasti, seorang pemegang kedudukan berkuasa dapat dianggap sebagai pemilik dari kebendaan tersebut. Untuk berada dalam kedudukan berkuasa, seseorang harus bertindak seolah-olah sebagai pemilik dari benda yang berada dalam kekuasaannya.¹⁷⁶

Pengertian "bezit" tersebut mendekati atau hampir sama dengan pengertian "eigendom" (hak milik). Bedanya pada *eigendom* lebih menunjukkan suatu hubungan hukum dengan pemiliknya, sedangkan pada *bezit* lebih menunjukkan adanya hubungan nyata antara si pemegang dengan bendanya. Selain itu pada *eigendom*, seseorang dapat bertingkah sebagai pemilik (*eigenaar*) suatu benda, karena ia memang pemiliknya. Tetapi ada juga yang bertindak seakan-akan sebagai pemilik benda tanpa diketahui apakah yang bersangkutan pemilik sesungguhnya atau bukan. Kalau ia memenuhi persyaratan yang telah ditentukan, maka ia memperoleh perlindungan hukum sebagai penguasa (*bezitter*) tanpa wajib membuktikan haknya.¹⁷⁷

¹⁷⁶Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2005. *Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik dalam Sudut Pandang KUH Perdata*. Jakarta: Kencana Prenada Media, hlm. 13-14.

¹⁷⁷Frieda Husni Hasbullah. 2002. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-hak Yang Memberi Kenikmatan Jilid 1*. Jakarta: Ind-Hill Co., hlm. 67-68.

Oleh karena itu pada "bezit", seseorang yang menguasai suatu benda belum tentu adalah pemiliknya yang sejati. Dalam pandangan masyarakat ia dianggap sebagai pemilik, karena secara nyata atau lahiriah nampak orang yang bersangkutan menguasai benda itu seperti seseorang pemilik tanpa memperhatikan apakah keadaan menguasai itu sesuai atau tidak dengan keadaan yuridisnya.¹⁷⁸

Dengan sendirinya seseorang yang menguasai atau menduduki suatu kebendaan, maka yang bersangkutan dianggap sebagai pemilik kebendaan yang berada dalam penguasaannya tersebut. Penguasaan atas kebendaan dimaksud bisa karena secara langsung terhadap kebendaan milik sendiri, atau karena secara tidak langsung melalui perantara orang lain. Pada prinsipnya siapa saja yang menguasai atau menduduki suatu kebendaan, maka yang bersangkutan dianggap sebagai pemiliknya. Dalam *bezit* tidak mempersoalkan siapa sesungguhnya pemilik sejati dari kebendaan itu. Artinya siapa saja yang menguasai atau menduduki suatu kebendaan, maka dianggaplah kebendaan itu miliknya sendiri. Pem-*bezit*-an terhadap suatu kebendaan oleh seseorang, melahirkan apa yang dinamakan dengan "bezitter", yaitu orang yang mem-*bezit* suatu kebendaan.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 529 KUH Perdata, dalam *bezit* tidak dipersoalkan *bezitter* mana yang harus diberikan perlindungan hukum, apakah hanya terhadap *bezitter* yang beriktikad baik atau jujur (*bezitter te goeder trouw*) ataukah juga terhadap *bezitter* yang beriktikad tidak baik atau tidak jujur (*bezitter te kwader trouw*). Bila menyimak lebih lanjut ketentuan dalam Pasal 548

¹⁷⁸*Ibid.*, hlm. 68.

dan Pasal 549 KUH Perdata, ternyata kedua *bezitter* ini mendapatkan perlindungan hukum oleh undang-undang.

Pasal 530 KUH Perdata membedakan penguasaan suatu kebendaan itu, yaitu ada kedudukan berkuasa yang beriktikad baik dan kedudukan berkuasa yang beriktikad buruk. Karenanya ada *bezitter* yang jujur dan ada *bezitter* yang tidak jujur. Perbedaan *bezitter* ini juga membawa konsekuensi kepada akibat hukum masing-masing kedudukan berkuasa yang beriktikad baik dan kedudukan berkuasa yang beriktikad buruk.

Dari ketentuan dalam Pasal 530 KUH Perdata tersebut dapat diketahui bahwa undang-undang secara tegas mengakui kemungkinan terjadinya kedudukan berkuasa karena iktikad baik atau karena iktikad buruk. Ini berarti undang-undang juga membedakan akibat hukum dari kedudukan berkuasa yang beriktikad baik dengan kedudukan berkuasa yang beriktikad buruk.¹⁷⁹

Menurut ketentuan dalam Pasal 531 KUH Perdata, bahwa *bezit* adalah *to goeder trouw* bilamana *bezitter* memperoleh suatu kebendaannya diantara cara untuk memperoleh hak milik, di mana dia tidak mengetahui hal akan cacat cela yang terkandung di dalamnya. Artinya *bezitter* yang jujur adalah *bezitter* yang memang menyangka dirinya adalah pemilik yang sesungguhnya atas kebendaan yang dikuasai atau didudukinya tersebut.

Sementara itu menurut ketentuan dalam Pasal 532 ayat (1) KUH Perdata, bahwa *bezit* adalah *te kwader trouw* bilamana *bezitter* mengetahui bahwa dirinya bukan pemilik yang sesungguhnya atas kebendaan yang dikuasai atau didudukinya itu, tapi tetap dikuasai atau didudukinya. Artinya *bezitter* yang tidak jujur atau

¹⁷⁹Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Op.Cit.*, hlm. 33.

beriktikad buruk adalah *bezitter* yang memang mengetahui bahwa dirinya bukan pemilik sejati atas kebendaan yang dikuasainya itu, melainkan kebendaannya itu milik orang lain.

Perumusan *Hoge Raad*, bahwa *bezit* itu *te kwader trouw* jika seorang pada permulaan adanya *bezit* mengetahui atau setidaknya-tidaknya seharusnya mengetahui bahwa dengan itu ia merugikan orang lain.¹⁸⁰

Dalam perspektif hukum perdata, kejujuran atau iktikad baik dianggap selalu ada pada setiap *bezitter*, sebaliknya adanya ketidakjujuran atau iktikad buruk pada *bezitter* harus dapat dibuktikan. Artinya sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka *bezitter* yang tidak jujur harus tetap dianggap sebagai *bezitter* yang jujur walaupun diragukan. Hal ini secara tegas dinyatakan dalam ketentuan Pasal 533 KUH Perdata, bahwa:

"Iktikad baik selamanya harus dianggap ada pada tiap-tiap pemegang kedudukan; barangsiapa menuduh akan iktikad buruk kepadanya, harus membuktikan tuduhan itu".

Dari rumusan ketentuan dalam Pasal 533 KUH Perdata dapat diketahui bahwa pada dasarnya setiap orang yang memegang kedudukan berkuasa harus senantiasa dianggap beriktikad baik, selama tidak dapat terbukti sebaliknya. Artinya setiap orang yang menyangkal bahwa seorang pemegang kedudukan berkuasa telah memperoleh kedudukannya dengan iktikad buruk harus membuktikan adanya iktikad buruk tersebut.¹⁸¹

¹⁸⁰Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 86.

Ketentuan yang berkaitan dapat dijumpai pula dalam ketentuan Pasal 1965 KUH Perdata, yang menyatakan:

”Iktikad baik selamanya harus dianggap ada, sedangkan siapa yang menunjuk kepada suatu iktikad buruk diwajibkan membuktikannya”.

Jadi, dengan mempedomani ketentuan dalam Pasal 1965 KUH Perdata, maka seseorang yang menuduh seorang *bezitter* memperoleh *bezit* dengan iktikad buruk, diharuskan untuk membuktikan adanya iktikad buruk tersebut. Namun bilamana iktikad buruk tersebut tidak dapat dibuktikan adanya, maka seorang *bezitter* tersebut oleh hukum tetap dianggap memperoleh *bezit* dengan iktikad baik.

Sebelumnya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 532 ayat (2) KUH Perdata, seorang *bezitter* yang jujur, kemudian digugat di muka pengadilan dan untuk itu yang bersangkutan oleh pengadilan dinyatakan bersalah dalam perkaranya, maka *bezitter* yang bersangkutan dianggap sebagai *bezitter* yang tidak jujur atau *bezitter* yang beriktikad tidak baik atau buruk, terhitung sejak mulai saat perkaranya itu dimajukan di pengadilan. Dalam gugatan perdata ini, seorang pemilik yang menyatakan pihak lain sebagai seorang *bezitter* yang tidak jujur, diharuskan untuk membuktikan ”adanya ketidakjujuran” dalam memperoleh *bezit* itu. Namun bilamana sebaliknya tidak dapat dibuktikan, maka seorang *bezitter* yang tidak jujur tadi oleh hukum tetap dianggap sebagai *bezitter* yang jujur.

¹⁸¹Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Op.Cit.*, hlm. 38.

Selain itu ketentuan dalam Pasal 534 KUH Perdata menyatakan, bahwa:

”Tiap-tiap pemegang kedudukan, selama tak terbukti bahwa untuk orang lainlah kedudukan itu mulai dipegangnya, harus dianggap memegangnya untuk diri sendiri”.

Kemudian Pasal 535 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut:

”Tiap-tiap pemegang kedudukan yang telah mulai memegangnya untuk orang lain, selama tak terbukti sebaliknya, harus dianggap meneruskan kedudukan itu atas dasar dan dengan hak yang sama”.

Dengan demikian seseorang yang menguasai suatu kebendaan berdasarkan *bezit*, akan selalu dianggap sebagai *bezitter te goeder trouw*, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya bahwa seorang *bezitter* memperoleh *bezit* secara *te kwader trouw* atau *tidak jujur*. Karena dalam hukum berlaku suatu asas bahwa ”kejujuran” itu dianggap ”ada pada setiap orang”, sedangkan ”ketidakjujuran” itu ”harus dibuktikan”.¹⁸²

Dari ketentuan dalam Pasal 529 KUH Perdata dapat diketahui unsur dari kedudukan berkuasa atau *bezit* itu, yaitu:

- a. unsur keadaan seseorang menguasai atau menduduki suatu kebendaan (*corpus*);
- b. unsur kemauan seseorang pemegang kedudukan berkuasa untuk menguasai atau menduduki suatu kebendaan sebagai miliknya, yaitu adanya kemauan untuk memiliki kebendaan itu sebagai milik sendiri (*animus*).

¹⁸²Bandingkan Subekti. *Op.Cit.*, hlm. 53 dan Frieda Husni Hasbullah. *Op.Cit.*, hlm. 69.

Unsur pertama yang mengenai keadaan, adalah agak mudah untuk dinyatakan. Dari itu tidak menimbulkan banyak kesulitan di antara para ahli hukum dalam hal menafsirkannya. Hanya saja ada kesulitan, kalau keadaannya memperlihatkan dua orang atau lebih bersama-sama menguasai satu barang, masing-masing semacam berlainan dari yang lain.¹⁸³

Lain halnya dengan unsur kedua yang mengenai kemauan seorang. Soal inilah yang menimbulkan bermacam-macam pendapat di antara para ahli hukum, justru juga oleh karena pasal-pasal yang bersangkutan dari KUH Perdata tidak selalu tegas dalam hubungannya satu sama lain. Kesulitan disebabkan juga, karena kemauan seorang. Kemauan seseorang adalah pekerjaan rohani dari seorang yang hanya dapat terlihat oleh khalayak, apabila diucapkan atau ada perbuatan yang nyata dari orang itu yang menimbulkan kesimpulan adanya suatu kemauan tertentu. Dalam praktek hal yang tersebut belakangan inilah yang biasanya terjadi, karena tidak selayaknya seorang selalu menggembar-gemborkan kemauannya dan lagi kemauan itu dapat diubah, dan perubahan ini dapat berdasarkan atas suatu kenyataan yang obyektif. Sudah semestinya tidak memikirkan hal seorang mengubah kemauannya secara sewenang-wenang dengan menuruti hawa nafsu belaka.¹⁸⁴

Karena itu, agar keadaan menguasai suatu benda dapat disebut *bezit*, maka *bezit* harus memenuhi dua syarat, yaitu:

- a. antara seseorang dengan suatu benda harus ada hubungan dalam bentuk kekuasaan nyata oleh orang-orang yang bersangkutan. Keadaan ini disebut "corpus";
- b. hubungan antara orang dengan benda itu memang dikehendaki, artinya ada unsur kemauan untuk memiliki benda yang bersangkutan. Tetapi kemauan ini harus dari orang yang berhak (*beschikkingsbevoegd*), bukan

¹⁸³Wirjono Prodjodikoro. 1981. *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*. Jakarta: PT Intermasa, hlm. 118.

¹⁸⁴*Ibid.*, hlm. 118-119.

kemauan dari orang-orang di bawah pengampuan, seperti kemauan anak-anak atau pemabuk, dan lain-lain. Keadaan demikian disebut "animus".¹⁸⁵

Berkenaan dengan persyaratan "animus" dalam *bezit* atas sesuatu kebendaan, ketentuan dalam Pasal 542 KUH Perdata menentukan, bahwa:

"Tiap-tiap pemegang kedudukan berkuasa sesuatu kebendaan, dianggap mempertahankan kedudukannya, selama kebendaan itu tak beralih ke tangan orang lain atau selama kebendaan tadi tidak nyata telah ditinggalkannya".

Jadi, artinya seseorang akan dianggap pula berkehendak menguasai atas sesuatu kebendaan untuk memilikinya sendiri bilamana kebendaan yang dikuasainya tadi tidak beralih ke tangan orang lain atau selama kebendaan yang dikuasai itu tidak ditinggalkannya secara nyata.

B. PEMBEDAAN MACAM *BEZIT* DALAM BERBAGAI PERSPEKTIF

Bezit kadang-kadang disebut juga *burgerlijk bezit* atau *possessio civilis* sebagai lawan dari *natuurlijke bezit (houden)*. Oleh karena itu *bezit* dapat dibedakan atas dua macam, yaitu: (1) *burgerlijk bezit* dan (2) *natuurlijke bezit*.¹⁸⁶

Burgerlijk bezit, yang juga disebut *bezit* saja dan orangnya disebut *bezitter*, ialah jika *bezitter* mempunyai kehendak untuk memiliki suatu benda bagi dirinya sendiri, misalnya melalui perjanjian jual beli.¹⁸⁷

¹⁸⁵Frieda Husni Hasbullah. *Op.Cit.*, hlm. 70.

¹⁸⁶*Ibid.*

Natuurlijk bezit, juga disebut *detentie* atau *houderschap* dan orangnya disebut *detentor* atau *houder*, ialah jika orang yang menguasai suatu benda tidak mempunyai kehendak untuk memiliki benda tersebut bagi dirinya sendiri. Keadaan menguasai timbul karena terjadinya suatu hubungan hukum tertentu, misalnya karena sewa menyewa, pinjam meminjam.¹⁸⁸

Di sini kita dapat membedakan antara *bezit* dan *detentie*, sama-sama kedudukan berkuasa, hanya saja bedanya; kalau dalam *bezit*, penguasaan barang dengan *animus*; sedangkan dalam *detentie*, penguasaan barang dilakukan tanpa *animus*, lahirnya karena adanya hubungan hukum tertentu.

Jika disimak, *bezit* dapat terjadi atas hak eigendom, dan juga dapat terjadi atas hak-hak kebendaan lainnya. Seseorang yang mempunyai hak eigendom memiliki dua unsur sekaligus, yaitu sebagai eigenaar, artinya secara yuridis memiliki suatu benda dan sebagai bezitter yaitu menguasai benda tersebut. Oleh karena itu *bezit* mempunyai sifat rangkap artinya di satu pihak bertitik tolak pada kekuasaan nyata tanpa memperhatikan apakah keadaan nyata itu sesuai dengan keadaan hukumnya, di lain pihak tidak memperhatikan kekuasaan nyata karena kekuasaan nyata dipegang oleh orang lain. Misalnya dalam sewa menyewa, seorang pemilik secara yuridis masih memegang *bezit* atas benda yang disewakan, meskipun kekuasaan nyata ada di tangan orang lain. Sedangkan *bezit* atas hak-hak kebendaan lainnya dapat terjadi atas hak memakai hasil, hak sewa, dan sebagainya.¹⁸⁹

¹⁸⁷*Ibid.*

¹⁸⁸*Ibid.*

¹⁸⁹*Ibid.*, hlm. 71.

Jadi, ada kemungkinan dalam suatu *bezit*, penguasaan atas benda berada di tangannya pemiliknya benda itu sendiri, yang dinamakan dengan "bezitter-eigenaar".¹⁹⁰

Jika dikaitkan *bezit* pada *eigendom* yang mempunyai dua unsur sekaligus, yaitu sebagai *eigenaar* dan *bezitter*, maka *bezit* dapat terjadi pada: (1) *eigendomsbezit*; (2) *burgerlijk bezit*; dan (3) *natuurlijke bezit*.¹⁹¹

Dalam *eigendomsbezit* terjadi penguasaan yuridis berhimpitan dengan penguasaan nyata, karena pemegangnya (*bezitter*) adalah pemilik (*eigenaar*) suatu benda. Sedangkan dalam *burgerlijk bezit*, seseorang menguasai suatu benda secara nyata dan bersikap seperti seorang pemilik serta berkeinginan untuk menjadi pemilik, tetapi sebenarnya dia bukanlah pemilik sejati. Sementara itu dalam *natuurlijke bezit*, seseorang secara murni menguasai suatu benda tanpa kehendak untuk memilikinya, di sini tidak ada unsur *animus*.¹⁹²

Pada ketiga *bezit* itu sama-sama terdapat kekuasaan nyata. Demikian juga baik pada *eigendom* maupun pada *burgerlijk bezit* sama-sama memiliki unsur *corpus* dan unsur *animus*; bedanya pada *eigendom*, penguasaan nyata atas benda sesuai dengan keadaan hukumnya, sedangkan pada *burgerlijk bezit*, penguasaan nyata atas benda tidak sesuai dengan keadaan hukumnya.¹⁹³

Bila dikaitkan dengan *natuurlijk bezit*, apabila dikehendaki seorang *bezitter* dapat berupa menjadi *houder/detentor*, demikian juga sebaliknya. Keadaan demikian disebut pertukaran *bezit* atau *interventie bezit*. *Interventie bezit* tersebut dapat

¹⁹⁰Bandingkan Subekti. *Op.Cit.*, hlm. 53.

¹⁹¹Frieda Husni Hasbullah. *Op.Cit.*, hlm. 71-72.

¹⁹²*Ibid.*

terjadi jika memenuhi dua syarat, yaitu: (1) harus ada perubahan kehendak dari *bezitter* dan (2) harus ada diperjanjikan antara pihak yang berkepentingan, artinya persetujuan pihak lawan sangat menentukan.¹⁹⁴

Berarti dalam pertukaran *bezit* tidak hanya harus adanya perubahan kehendak sendiri dari *bezitter*, namun yang terpenting pertukaran *bezit* itu juga harus disetujui oleh pihak lain. Persyaratan pertukaran *bezit* yang demikian, secara tegas dinyatakan dalam Pasal 536 KUH Perdata yang menentukan, bahwa "*baik atas kehendak sendiri maupun karena perlewatan waktu, tiada seorang pemegang kedudukanpun dapat mengubah alasan dan dasar kedudukannya untuk diri sendiri*".

Dari ketentuan dalam Pasal 536 KUH Perdata ini berarti hubungan hukum penguasaan seseorang secara fisik atas suatu benda, yang timbul atau terbit dari suatu hubungan hukum antar subjek hukum tertentu tidak dapat diubah atau berubah semata-mata atas kehendak pribadi dari orang yang secara fisik melakukan penguasaan atas benda tersebut.¹⁹⁵

Dengan demikian pertukaran atau *interventie* daripada *bezit* tidak dapat terjadi karena kehendak *bezitter* sendirinya atau karena perlewatan waktu saja, melainkan juga harus mendapatkan persetujuan pihak lainnya, sehingga terjadi pertukaran dari *bezitter* menjadi *detentor* atau sebaliknya dari *detentor* menjadi *bezitter*.

Selain itu, bila dikaitkan dengan jenis kebendaan yang dikuasai, maka *bezit* juga dapat dibedakan atas dua macam pula, yaitu: (1) *bezit* benda dan (2) *bezit* hak.

¹⁹³*Ibid.*

¹⁹⁴*Ibid.*, dan Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 94.

¹⁹⁵Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Op.Cit.*, hlm. 16.

Bezit benda ialah bezit mengenai benda-benda yang berwujud, sedangkan bezit hak ialah bezit mengenai benda-benda yang tidak berwujud ataupun hak.¹⁹⁶

Semua jenis kebendaan dapat diberikan bezit atasnya, terkecuali yang secara tegas dilarang oleh undang-undang. Kebendaan yang tidak dapat diberikan bezit itu ada dua jenis sebagaimana ditentukan dalam Pasal 537 KUH Perdata, yaitu: (1) kebendaan yang tidak dalam perdagangan dan hak-hak *servituut* atau *erfdiensbaarheids* (hak pembebanan perkarangan).

Demikian pula sebagaimana dikemukakan sebelumnya, bila dikaitkan dengan pemegangnya, *bezit* dapat dibedakan atas dua macam, yaitu: (1) *bezit* yang diperoleh dengan cara jujur, yang melahirkan *bezitter te goeder trouw* dan (2) bezit yang diperoleh secara tidak jujur, yang melahirkan *bezitter te kwader trouw*.

C. CARA MEMPEROLEH BEZIT

Berkenaan dengan cara mendapatkan kedudukan berkuasa atau bezit atas suatu kebendaan, ketentuan dalam Pasal 538 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut:

”Kedudukan berkuasa atas sesuatu kebendaan diperoleh dengan cara melakukan perbuatan menarik kebendaan itu dalam kekuasaannya, dengan maksud mempertahankannya untuk diri sendiri”.

¹⁹⁶Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 86.

Pada dasarnya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 538 KUH Perdata, maka *bezit* atas sesuatu kebendaan itu diperoleh dengan cara aktif, yakni dengan melakukan suatu perbuatan dengan menarik kebendaannya itu dalam kekuasaannya dengan keinginan menguasai kebendaan itu untuk diri sendiri.

Bila ditelusuri lebih lanjut ketentuan dalam Pasal 538 KUH Perdata, *bezit* atas sesuatu kebendaan terjadi dengan cara:

- a. melakukan "suatu perbuatan menarik atau menempatkan", artinya adanya tindakan aktif yang dapat dilakukan oleh diri sendiri maupun dilakukan dengan perantaraan orang lain untuk dan atas nama;
- b. yang ditempatkan itu adalah "suatu kebendaan", yang dapat meliputi kebendaan bergerak dan kebendaan tidak bergerak. Kebendaan bergerak dimaksud meliputi benda yang sudah ada pemiliknya atau benda yang belum ada pemiliknya;
- c. kebendaan yang ditarik tersebut haruslah "berada dalam kekuasaan" daripada *bezitter*, artinya menunjukkan keharusan adanya hubungan langsung antara orang yang menguasai dengan benda yang dikuasai;
- d. terdapatnya niat untuk "menguasai atau mempertahankan untuk diri sendiri", yang menunjukkan adanya *animus*, yaitu kehendak menguasai kebendaan itu untuk memilikinya sendiri.¹⁹⁷

Menurut pendapat pakar hukum ketentuan dalam Pasal 538 KUH Perdata itu kurang tepat dan mempunyai beberapa kelemahan, yaitu: (1) istilah tindakan, ternyata tidak semua *bezit* diperoleh dengan tindakan, misalnya seorang waris kalau orang yang mewarisi itu meninggal dunia, maka dengan sendirinya si waris karena hukum akan memperoleh *bezit* dari harta peninggalan orang yang meninggal itu, tanpa sesuatu tindakan apapun; (2) istilah "kekuasaan" itu, harus diartikan secara luas, tidak perlu merupakan kekuasaan langsung, misalnya seorang wakil atau pesuruh yang mengerjakan sesuatu untuk kita, itu juga berarti menempatkan benda dalam kekuasaannya; dan (3) istilah "tetap

¹⁹⁷Bandingkan Pusat Pendidikan dan Latihan Kekayaan Negara dan Perimbangan Keuangan Departemen Keuangan. 2009. *Hukum Benda*. Jakarta: Departemen Keuangan, hlm. 14.

memilikinya” (*behouden*) itu juga kurang tepat, karena perolehan *bezit* itu tidak perlu dengan maksud untuk tetapi memilikinya bagi dirinya sendiri. Meskipun maksudnya perolehan itu untuk dijual, itu juga sudah merupakan perolehan *bezit*.¹⁹⁸

Tidak setiap orang dapat memperoleh *bezit*, sebagaimana hal ini ditentukan dalam Pasal 539 ayat (1) KUH Perdata, yakni: mereka yang tidak sehal akalnya (orang gila, orang idiot), karena mereka tidak dapat menyatakan kehendaknya, padahal unsur kehendak merupakan persyaratan dalam memperoleh *bezit*. Hal ini tidak berlaku bagi anak-anak yang belum dewasa dan perempuan yang bersuami, artinya mereka ini dapat saja memperoleh *bezit*, walaupun menurut hukum termasuk orang yang tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum. Kebolehan anak-anak yang belum dewasa dan perempuan bersuami memperoleh *bezit* tersebut didasarkan kepada ketentuan dalam Pasal 539 ayat (2) KUH Perdata menyatakan, bahwa ”*tiap-tiap anak belum dewasa, sepertipun tiap-tiap perempuan bersuami, dapat memperoleh bezit dengan cara melakukan perbuatan menguasai kebendaan itu*”.

Terdapat cara bagaimana untuk mendapatkan *bezit* atau kedudukan berkuasa atas suatu kebendaan sebagaimana telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 540 KUH Perdata, yang menyatakan sebagai berikut:

”Kedudukan yang demikian dapat diperoleh, baik dengan diri sendiri, baik dengan perantaraan orang lain yang melakukan perbuatan tadi atas nama. Bahkan dalam hal terakhir dapat terjadi, orang yang satu memperoleh kedudukan itu, sebelum perbuatan orang yang lain diketahuinya”.

¹⁹⁸Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 88.

Dengan merujuk kepada ketentuan dalam Pasal 540 KUH Perdata, diketahui dua cara orang memperoleh *bezit* atas sesuatu kebendaan, yaitu: (1) secara pendakuan/pengambilan/menduduki (*occupatio*); dan (2) secara pengoperan/penyerahan (*derivatief/traditio*).

a. Memperoleh *Bezit* Secara *Occupatio*

Bezit atas sesuatu kebendaan dapat diperoleh melalui cara pendakuan atau pengambilan (*occupatio*), yakni perbuatan penguasaan atas sesuatu kebendaan dengan tanpa bantuan orang lain atau dilakukan sendiri dengan cara mengakui, menduduki atau menguasai sesuatu kebendaan yang bergerak maupun tidak bergerak yang tidak ada pemiliknya. Cara memperoleh *bezit* atas sesuatu kebendaan seperti ini merupakan "penguasaan kebendaan secara originair" atau "bezit *occupatio*", yakni langsung mengambil sesuatu kebendaan itu dari lokasinya asal, misalnya:

- tangkapan ikan di laut;
- hasil buruan binatang di hutan;
- hasil buah-buahan di hutan;
- madu dari sarang tawon di pohon.

Memperoleh penguasaan cara ini tanpa bantuan orang lain, hanya tertuju pada kebendaan bergerak yang tidak ada pemiliknya, yang digolongkan sebagai benda-benda *res-nullius*, yang kemudian diakui dan dikuasai.¹⁹⁹ Selama kebendaan tersebut masih berada atau melekat di tempat aslinya, maka kebendaan itu dikategorikan dalam kebendaan tidak bergerak, tetapi setelah

¹⁹⁹Frieda Husni Hasbullah. *Op.Cit.*, hlm. 75 dan Pusat Pendidikan dan Latihan Kekayaan Negara dan Perimbangan Keuangan *Op.Cit.*, hlm. 14.

kebendaan tersebut diambil atau dipetik, seketika itu juga kebendaan itu berstatus sebagai kebendaan bergerak.²⁰⁰

Sementara itu penguasaan atas benda yang sudah ada pemiliknya, mempunyai dua kemungkinan, yaitu dengan bantuan orang lain yang menguasai lebih dahulu (pemiliknya) dan tanpa bantuan orang lain yang terkait.²⁰¹

Menurut KUH Perdata pada dasarnya setiap orang yang mem-*bezit* sesuatu kebendaan tidak bergerak dengan cara "occupatio", maka orang tersebut dianggap sebagai *bezitter* atas sesuatu kebendaan tidak bergerak yang telah diakui dan dikuasainya tersebut. Hal ini dapat ditarik dari ketentuan dalam Pasal 545 ayat (1) KUH Perdata yang menentukan, bahwa seseorang yang telah mem-*bezit* sesuatu kebendaan tidak bergerak (sebidang tanah, pekarangan atau bangunan), akan menjadi *bezitter*-nya bilamana yang bersangkutan telah menguasai atau menduduki serta menikmatinya selama satu tahun tanpa suatu gangguan apapun juga. Pasal ini sejalan dengan doktrin *annaal bezit*.

Apa yang dimaksud dengan *bezit* seperti yang dinyatakan dalam ketentuan Pasal 545 ayat (1) KUH Perdata itu tidak jelas, apakah maksudnya seseorang yang menguasai suatu kebendaan tidak bergerak setelah selama satu tahun menguasainya tanpa gangguan apapun disebut *bezitter* dalam arti *eigendoms bezit*, jadi sebagai *eigenaar* atau *burgerlijke bezit (bezitter)*, ataukah sebagai *natuurlijke bezit (houder)* saja. Demikian juga masalah jangka waktu jika ajaran *annaal bezit* mengharuskan jangka waktu satu tahun.²⁰²

²⁰⁰Frieda Husni Hasbullah. *Ibid.*

²⁰¹Pusat Pendidikan dan Latihan kekayaan Negara dan Perimbangan Keuangan *Loc.Cit.*

²⁰²Frieda Husni Hasbullah. *Op.Cit.*, hlm. 76.

Terhadap ini ada pendapat yang menyatakan seseorang yang menguasai suatu benda tidak bergerak, serta merta (langsung) menjadi *bezitter* benda tersebut. Pendapat lain membenarkan bahwa seseorang yang menguasai benda tidak bergerak langsung menjadi *bezitter*, tetapi dalam jangka waktu satu tahun terhitung sejak benda tersebut mulai dikuasai, pemilik sejati atau orang yang sebenarnya berhak, masih dapat meminta kembali benda itu.²⁰³

Sesungguhnya dapat dikatakan bahwa seseorang sudah dapat disebut *bezitter* atas kebendaan tidak bergerak, yaitu sejak pertama kali yang bersangkutan menguasai kebendaan tersebut. Pertanyaan yang timbul, apakah orang yang menguasai kebendaan itu adalah seorang *eigenaar*, *bezitter* atau *houder*.²⁰⁴

Hal ini akan tergantung pada pembuktiannya. Jika seseorang sejak semula menduduki sebuah benda tidak bergerak melalui syarat *corpus* dan *animus* dan ia secara yuridis mampu membuktikan kepemilikannya, maka penguasaan yang dilakukan orang tersebut atas benda yang bersangkutan dapat dikategorikan sebagai *eigendom* dan orangnya disebut *eigenaar*.²⁰⁵

Kemudian bilamana seseorang sejak semula menduduki secara nyata sebuah kebendaan tidak bergerak dengan jujur dan secara terus menerus tanpa gangguan orang lain, sehingga memenuhi syarat *corpus* dan *animus*, namun ia tidak dapat membuktikan haknya secara yuridis, maka penguasaan atas benda yang dilakukannya termasuk *burgerlijke bezit* dan orangnya disebut *bezitter*. Namun hak ini dapat ditingkatkan menjadi *eigendom* jika memenuhi ketentuan.²⁰⁶

²⁰³*Ibid.*, hlm. 76-77.

²⁰⁴*Ibid.*, hlm. 77.

²⁰⁵*Ibid.*

Selanjutnya jika penguasaan atas benda tidak bergerak hanya memenuhi syarat *corpus* artinya ada penguasaan nyata, tapi tanpa syarat *animus* atau kehendak untuk memilikinya, maka penguasaan tersebut dikategorikan dalam *natuurlijke bezit* atau *houderschap* dan orangnya disebut *houder*.²⁰⁷

Bila dikaitkan dengan lampau waktu atas kebendaan tak bergerak, maka doktrin *annaal bezit* sebagaimana dianut dalam Pasal 545 ayat (1) KUH Perdata adalah bertentangan atau setidaknya tidak sejalan dengan ketentuan lampau waktu atas kebendaan tak Bergeraknya. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1963 KUH Perdata, maka seseorang dapat memperoleh hak milik bilamana sebelumnya telah mem-*bezit* atas kebendaan tidak bergerak selama 20 (dua puluh) tahun bilamana didapat berdasarkan atas suatu alas hak yang sah atau selama 30 (tiga puluh) tahun bilamana tidak berdasarkan atas suatu alas hak yang sah, namun penguasannya dilakukan secara jujur.

Kalau kita mengikuti doktrin *annaal bezit* tersebut, maka konsekuensinya seseorang baru dapat menjadi pemilik dari benda tidak bergerak itu setelah mem-*bezit*-nya benda itu selama 20 (dua puluh) atau 30 (tiga puluh) tahun ditambah dengan 1 tahun, lalu menjadi 21 (dua puluh satu) tahun atau 31 (tiga puluh satu) tahun. Jadi lalu tidak sesuai dengan ketentuan lembaga lampau waktu (*verjaring*) itu.²⁰⁸

Dengan diberlakukannya UUPA, maka ketentuan dalam Pasal 545 ayat (1) dan Pasal 1963 KUH Perdata menjadi tidak relevan lagi untuk diberlakukan.

²⁰⁶*Ibid.*

²⁰⁷*Ibid.*, hlm. 77-78.

²⁰⁸Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 90.

b. Memperoleh *Bezit* secara *Traditio*

Bezit atas sesuatu kebendaan dapat diperoleh melalui cara pengoperan atau penyerahan bendanya (*traditio*), yakni perbuatan penguasaan atas sesuatu kebendaan yang sudah ada pemiliknya atau dengan bantuan orang lain yang sudah menguasainya sebelumnya.

Dengan jalan *traditio* dikatakan juga memperoleh *bezit* yang bersifat *derivatief*, artinya memperolehnya itu ialah dengan bantuan orang yang mem-*bezit* lebih dahulu. Diperoleh dari tangan *bezitter* yang lama ke tangan *bezitter* yang baru.²⁰⁹ Bahkan adakalanya sebelum perbuatan pengalihan diketahui, seseorang sudah memperoleh kedudukan atau penguasaan atas benda itu, misalnya melalui warisan.²¹⁰

Penguasaan dengan bantuan orang yang menguasai lebih dulu atau pemiliknya disebut "penguasaan *traditio*" atau "penguasaan *derivatif*", yakni melalui penyerahan benda tersebut. Memperoleh penguasaan tanpa bantuan orang yang menguasai lebih dahulu atau pemiliknya disebut "penguasaan tanpa *levering*", misalnya menguasai benda temuan di jalan, benda orang lain yang hilang.²¹¹

Kemudian sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 541 KUH Perdata, orang juga dapat memperoleh *bezit* atas sesuatu kebendaan dengan cara perwarisan. Pasal 541 KUH Perdata menentukan, bahwa "*bezit seorang yang meninggal dunia, atas*

209

210

²¹¹Pusat Pendidikan dan Latihan Kekayaan Negara dan Perimbangan Keuangan. *Op.Cit.*, hlm. 15.

segala apa yang sewaktu hidup dikuasainya, pada saat meninggal dunianya beralih ke tangan para ahli warisnya dengan segala sifat dan aib celanya”.

Pada dasarnya *bezit* atas suatu kebendaan yang bergerak dengan bantuan orang lain (pengoperan) diperoleh dengan penyerahan barang itu dari tangan *bezitter* lama ke tangan *bezitter* baru. Tetapi terhadap barang-barang yang berada dalam suatu gudang cukup penyerahan kunci dari gudang tersebut.²¹²

Pengoperan *bezit* dari suatu kebendaan yang tidak bergerak dapat terjadi dengan suatu pernyataan belaka, asal saja orang yang menyerahkan itu sendiri adalah *bezitter* menurut undang-undang pada waktu mengeluarkan pernyataan tersebut dan selanjutnya tidak menghalang-halangi orang yang menggantikannya dalam hal melakukan *bezitnya*.²¹³

Perolehan *bezit* atas suatu kebendaan yang bergerak hanya dengan suatu pernyataan belaka adalah mungkin menurut undang-undang dalam hal-hal yang berikut:

- a. jikalau orang kepada siapa *bezit* itu akan dioperkan, sudah memegang benda tersebut sebagai *houder*, misalnya penyewa; penyerahan *bezit* secara ini dinamakan ”*traditio brevu manu*” atau ”*levering met de korte hand*”;
- b. jikalau orang yang mengoperkan *bezit* itu berdasarkan suatu perjanjian dibolehkan tetap memegang benda itu sebagai *houder*; ini dinamakan ”*constitutum possessorium*”;
- c. jikalau benda yang harus dioperkan *bezit-nya* dipegang oleh seorang pihak ketiga dan orang ini dengan persetujuannya *bezitter* lama menyatakan bahwa ia seterusnya akan memegang benda itu untuk *bezitter* baru, atau kepada orang tersebut diberitahukan oleh *bezitter* lama tentang adanya pengoperan *bezit* itu.²¹⁴

D. FUNGSI DAN HAK-HAK YANG TIMBUL DARI *BEZIT*

²¹²Subekti. *Op.Cit.*, hlm. 53.

²¹³*Ibid.*, hlm. 53-54.

Seperti diketahui suatu *bezit* memiliki dua fungsi, yaitu: (1) fungsi polisionil dan (2) fungsi *zakenrechtelijk*.

Fungsi polisionil dari *bezit* adalah *bezit* itu mendapatkan perlindungan dari hukum berdasarkan keadaan kenyataan tanpa mempersoalkan hak milik atas benda tersebut sebenarnya ada pada siapa. Jadi siapa yang mem-bezit sesuatu benda (sekalipun dia pencuri) maka ia mendapat perlindungan dari hukum, sampai terbukti (di muka pengadilan) bahwa ia sebenarnya tidak berhak. Karena itu barangsiapa yang merasa haknya terlanggar harus minta penyelesaiannya lebih dulu kepada polisi atau pengadilan. Fungsi polisionil tersebut ada pada setiap *bezit*.²¹⁵

Fungsi *zakenrechtelijk* mengandung arti, bahwa setelah beberapa waktu tertentu keadaan kenyataan (*bezit*) itu berjalan tanpa adanya protes dari pemilik yang sebelumnya, maka keadaan kenyataan itu akan barulah menjadi hak, yaitu yang tadinya *bezit* itu akan berubah menjadi hak milik dengan melalui lembaga *verjaring*. Fungsi *zakenrechtelijk* ini tidak ada pada setiap *bezit*, karena syarat-syarat memperoleh hak milik dengan *verjaring* hanya ada pada *burgerlijk bezit* saja.²¹⁶

Sebagaimana dikemukakan sebelum, seorang *bezitter* dalam kedudukan apa pun, baik sebagai *bezitter* yang jujur maupun *bezitter* yang tidak jujur, kedua-duanya sama-sama mendapatkan perlindungan dari hukum. Dalam hal ini perlindungan hukumnya saja yang berbeda antara *bezitter* yang jujur dengan *bezitter* yang tidak jujur.

²¹⁴*Ibid.*, hlm. 54.

²¹⁵Sri Soedewi Masjchoen Sofwan *Op.Cit.*, hlm. 84.

²¹⁶*Ibid.*, hlm. 84-85.

Perlindungan hukum terhadap *bezitter* yang beriktikad baik atau jujur lebih banyak dibandingkan dengan *bezitter* yang beriktikad buruk atau tidak jujur.²¹⁷ Pada kedua *bezitter* tersebut akan melekat hak-hak tertentu yang diberikan oleh undang-undang.

Menurut ketentuan dalam Pasal 548 KUH Perdata, bahwa *bezitter* yang "te goeder trouw" mendapatkan hak-hak atas kebendaan yang dikuasainya, yaitu:

1. *bezitter* yang bersangkutan tetap dianggap sebagai pemilik kebendaan untuk sementara waktu sampai pada saat kebendaan itu dituntut kembali di muka hakim pengadilan;
2. *bezitter* yang bersangkutan dapat memperoleh hak milik atas kebendaan itu karena lampau waktu (daluarsa);
3. *bezitter* yang bersangkutan tetap berhak menikmati segala hasilnya dari kebendaan itu sampai pada saat penuntutan kembali akan kebendaannya di muka hakim pengadilan;
4. kedudukannya sebagai *bezitter* tetap harus dipertahankan atau dipulihkan bilamana saat mendudukinya mendapatkan gangguan dalam memangkunya atau kehilangan kedudukannya.

Demikian pula *bezitter* yang "te kwader trouw" mendapatkan perlindungan dari hukum, namun perlindungan dari hukum tidak seperti *bezitter* yang "te goeder trouw". Perlindungan dari hukum terhadap *bezitter* yang beriktikad buruk atau tidak jujur ditentukan dalam ketentuan Pasal 549 KUH Perdata, yaitu:

1. *bezitter* yang bersangkutan tetap dianggap sebagai pemilik kebendaan untuk sementara waktu sampai pada saat kebendaan itu dituntut kembali di muka hakim pengadilan;
2. *bezitter* yang bersangkutan tetap dapat menikmati segala hasil dari kebendaan yang dikuasainya, namun dengan kewajiban untuk mengembalikannya kepada yang berhak;
3. kedudukannya sebagai *bezitter* tetap harus dipertahankan dan dipulihkan dalam kedudukannya bilamana pada waktu mendudukinya mendapatkan gangguan atau kehilangan kedudukannya.

Dari ketentuan dalam Pasal 548 dan Pasal 549 KUH Perdata juga dapat diketahui, bahwa bilamana terdapat gangguan-gangguan atas *bezit*-nya, maka

seseorang pemegang *bezit* dapat mengajukan gugatan di muka hakim pengadilan, yang dinamakan dengan gugat *bezit* (*bezitsactie*).

Jadi, bilamana ada gangguan-gangguan terhadap *bezit*, maka *bezitter* juga dilindungi oleh beberapa *acties*=gugat. *Bezitter* di sini mempunyai hak gugat *bezit*. Gugat *bezit* ini hanya ada pada *burgelijke bezit* saja, jadi *detentor* tidak mempunyai kewenangan untuk mengajukan gugat *bezit*.²¹⁸

Gugat *bezit* hanya diperuntukkan terhadap gangguan-gangguan atas *bezit* itu sendiri, di mana tidak meliputi karena kecurian, sehingga hakim pengadilan dapat menghentikan gangguan-gangguan atas *bezit* itu dan sekaligus mempertahankan kedudukan *bezitter* dalam kedudukannya semula serta memberikan penggantian kerugian.

Dasar hukum pengajuan gugat *bezit* dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 550, Pasal 562 dan Pasal 563 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 550

”Apabila seorang berkedudukan berkuasa atas sebidang tanah atau pekarangan, atas sebuah rumah atau bangunan, atas suatu hak kebendaan atau sekelompok barang-barang bergerak, mendapat gangguan dalam memangku kedudukannya, maka bolehlah ia memajukan tuntutan dimuka Hakim, supaya dipertahankan dalam kedudukan itu”.

²¹⁷Bandingkan Komariyah. 2002. *Hukum Perdata*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang Press, hlm. 116.

²¹⁸Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 95.

Pasal 562

”Apabila seorang pemangku kedudukan berkuasa atas sebuah pekarangan atau bangunan, dengan tak menderita sesuatu kekerasan telah kehilangan kekuasaannya atas barang-barang tersebut, maka bolehlah ia terhadap orang yang menguasainya memajukan gugatan, supaya dipulihkan atau dipertahankan dalam kedudukannya”.

Pasal 563 ayat (1)

”Dalam hal telah terjadinya sesuatu perampasan dengan kekerasan, gugatan harus dimajukan, baik terhadap pada mereka yang melakukan kekerasan itu, maupun terhadap pada mereka yang memerintahkan”.

Dengan merujuk kepada ketentuan tersebut di atas, maka dalam dua hal gugat bezit dapat diajukan ke muka hakim pengadilan, yaitu: (1) adanya perbuatan seseorang yang mengganggu terhadap bezit, artinya terdapat gangguan-gangguan terhadap bezit; dan (2) adanya perampasan hak dengan kekerasan atau paksaan dari orang lain yang bermaksud untuk melepaskan penguasaan kebendaan dari bezitter-nya. Jadi, kalau terdapat gangguan atau perampasan atas bezit, maka bezitter dengan sendirinya dapat mengajukan gugat bezit ke muka hakim pengadilan guna mempertahankan atau memulihkan keadaan menguasai seperti semula, seolah-olah tidak pernah terjadi kehilangan kedudukan berkuasanya.

Keistimewaan dari gugat bezit ini, ialah bahwa suatu keadaan diperlindungi artinya keadaan itu dipertahankan terhadap siapa pun juga yang mengubah

keadaan itu, pun terhadap seorang yang mungkin sekali akan ternyata mempunyai hak yang lebih tinggi, misalnya hak eigendom sejati, atau mempunyai alasan yang sah menurut undang-undang untuk melakukan tindakan mengubah keadaan itu, misalnya seorang yang menyewa tanah itu dari seorang pemilik sejati.²¹⁹

Dalam sistem KUH Perdata dengan menciptakan "bezitsacties" ini, untuk sementara tidak dipedulikan, apakah seorang pengganggu itu mempunyai hak lebih tinggi daripada "bezitter"-nya. Kalau sudah nyata, penggugat adalah "bezitter" dan tergugat adalah "pengganggu", maka gugatannya harus dikabulkan dulu. Kemudian pengganggu baru dapat menggugat kembali terhadap "bezitter"-nya di depan hakim, supaya hakim memeriksa dan memutuskan tentang hak yang lebih tinggi itu. Pada akhirnya mungkin sekali "bezitter"-nya harus dikalahkan.²²⁰

Mengenai tujuan pengajuan tuntutan atau gugat *bezit*, dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 559, Pasal 560 dan Pasal 566 KUH Perdata, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 559

"Tujuan tuntutan itu ialah supaya gangguan dihentikan dan si penuntut dipertahankan dalam kedudukannya dengan penggantian biaya, rugi dan bunga".

Pasal 560

²¹⁹Subekti. *Op.Cit.*, hlm. 122.

²²⁰*Ibid.*, hlm. 122-123.

”Dengan tak mengurangi apa yang telah diatur tentang hasil-hasil suatu kedudukan berkuasa harus dianggap selalu ada pada seorang, yang sekiranya ia tak pernah kehilangan haknya atas kedudukan itu, kemudian oleh Hakim dipertahankan dalam kedudukan”.

Pasal 566

”Gugatan akan penyerahan kembali dan pemulihan dalam kedudukan selamanya mengandung maksud, supaya si yang memangku kedudukan semula dipertahankan atau dipulihkan dalam kedudukannya, dan supaya ia dianggap seolah-olah tak pernah kehilangan kedudukannya”.

Dari ketentuan dalam Pasal-pasal 559, 560 dan 566 KUH Perdata dapat diketahui tujuan pengajuan gugat bezit tersebut:

1. untuk menghentikan segala gangguan terhadap *bezit*;
2. menyatakan pemegang kedudukan berkuasa adalah *bezitter* dari kebendaan yang bersangkutan;
3. meminta kembali dari pengganggu atas kebendaan yang dirampasnya, selanjutnya menyerahkannya kepada *bezitter*;
4. memulihkan *bezitter* dalam kedudukannya semula, seolah-olah tidak pernah kehilangan haknya;
5. memulihkan dalam keadaan berkuasa seperti sediakala;
6. meminta penggantian berupa biaya, rugi, dan bunga.

Sementara itu yang berhak mengajukan gugat *bezit*, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 548 dan Pasal 549 KUH Perdata, sudah barang tentu adalah *bezitter*-nya sendiri, walaupun sekiranya *bezit*-nya ada yang diperoleh dari seseorang yang pada waktu itu sebenarnya tidak memenuhi persyaratan hukum. Hal ini secara tegas dinyatakan dalam Pasal 551 KUH Perdata, bahwa *”tuntutan di muka hakim boleh juga dimajukan, pun sekiranya kedudukan berkuasa itu diperoleh dari seorang yang diwaktu itu tak memenuhi syarat hukum untuk*

memindahtangankan barang-barang tadi". Kemudian dalam ketentuan Pasal 556 KUH Perdata dinyatakan, bahwa *"tiap-tiap penyewa, pemegang hak usaha dan mereka yang menguasai sesuatu kebendaan untuk orang lain, tak dapat memajukan tuntutan supaya dipertahankan dalam kedudukan berkuasanya"*. Jadi, setiap *bezitter* tanpa memandang sebagai *bezitter* yang jujur ataukah sebagai *bezitter* yang tidak jujur, kesemuanya mempunyai hak yang sama untuk mengajukan gugat bezit guna mempertahankan dan memulihkan kedudukan berkuasanya seperti sediakala dari gangguan atau perampasan pihak lain.

Pada dasarnya sudah barang tentu gugat bezit dimajukan terhadap kebendaan yang dapat diberikan "bezit", yakni terhadap kebendaan tidak bergerak dan kebendaan bergerak yang tidak berwujud. Hal ini diantaranya ditegaskan pula dalam Pasal 554 dan Pasal 555 KUH Perdata, yang menentukan sebagai berikut:

Pasal 554

"Tuntutan supaya dipertahankan dalam suatu kedudukan berkuasa, tak dapat dimajukan terhadap barang-barang yang mana si penuntut menurut undang-undang tak dapat mengambil kedudukan itu atasnya".

Pasal 555

"Dengan tak mengurangi ketentuan penutup Pasal 550, segala kebendaan bergerak yang bertubuh tak dapat dijadikan bahan acara guna suatu tuntutan dimuka Hakim, supaya dipertahankan dalam kedudukan berkuasa atasnya".

Gugat *bezit* tersebut dapat dimajukan terhadap setiap orang yang mengganggu *bezitter* dalam kedudukan berkuasanya. Sejalan dengan itu ketentuan dalam Pasal 557 ayat (1) KUH Perdata menyatakan, bahwa

”Tuntutan untuk mempertahankan kedudukan berkuasa, boleh dimajukan terhadap setiap orang siapapun juga, yang mengganggu si penuntut dalam memangku kedudukan itu, bahkan terhadap si pemiliklah tuntutan itu boleh dimajukannya, akan tetapi dengan tak mengurangi hak yang terakhir ini, untuk memajukan tuntutannya berdasarkan hak milik”.

Ternyata tidak semua yang mengganggu *bezitter* dapat digugat *bezit*. KUH Perdata memberikan perkecualian bahwa mereka yang telah dengan kekerasan merampas kebendaan, telah mencuri dari *bezitter* sebelumnya, atau telah mengambil keuntungan karena pinjam pakai, dilarang memajukan tuntutan *bezit* di muka hakim pengadilan guna mempertahankannya terhadap orang dari siapa *bezit* itu diperoleh atau dirampasnya. Sehubungan dengan itu ketentuan dalam Pasal 557 ayat (2) KUH Perdata menyatakan, bahwa *”jika namun itu kedudukan tadi diperoleh dari pinjam pakai, dengan curi-curi atau dengan kekerasan, maka si yang berkedudukan tak dapat melancarkan tuntutan guna mempertahankannya terhadap pada orang, dari siapa kedudukan itu diperoleh atau direbutnya”.* Dengan demikian terhadap *bezitter* yang beriktikad buruk tidak berhak memajukan gugat *bezit* terhadap orang dari siapa *bezit*-nya diperolehnya.

Demikian pula, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 563 KUH Perdata, gugat *bezit* dapat dimajukan terhadap mereka yang melakukan perampasan dengan kekerasan dan yang memerintahkannya. Dalam hal ini mereka sekalian bertanggung menanggung atas seluruhnya. Agar gugat *bezit* diterima oleh hakim

pengadilan, pihak penggugat/penuntut diharuskan membuktikan perbuatan merampas dengan kekerasan tersebut.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 564 KUH Perdata, maka gugat *bezit* dapat pula dimajukan terhadap sekalian mereka yang dengan iktikad buruk telah melepaskan diri dari kedudukan berkuasa mereka.

Mengenai tenggang waktu pengajuan gugat *bezit* tersebut, lebih lanjut diatur dalam ketentuan dalam Pasal 558 dan Pasal 565 ayat (1) KUH Perdata, yang menetapkan sebagai berikut:

Pasal 558

"Tuntutan untuk mempertahankan kedudukan berkuasa, harus dimajukan dalam jangka waktu satu tahun lamanya, terhitung mulai hari si yang berkedudukan diganggu dalam memangku kedudukannya".

Pasal 565 ayat (1)

"Gugatan supaya dipulihkan dan dipertahankan yang dibicarakan dalam Pasal 562 harus dimajukan dalam tenggang waktu selama satu tahun terhitung mulai hari si penggugat kehilangan seluruh kedudukannya; sedangkan dalam hal telah terjadinya perampasan dengan kekerasan, gugatan supaya dipulihkan harus dimajukan dalam tenggang waktu yang sama, terhitung mulai hari berakhirnya kekerasan".

Dari ketentuan dalam Pasal 558 dan Pasal 565 ayat (1) KUH Perdata dapat diketahui, batas tenggang waktu pengajuan gugat *bezit* dalam rangka

mempertahankan atau memulihkan kedudukan berkuasa yang telah diganggu gugat adalah 1 (satu) tahun terhitung sejak *bezitter* diganggu atau kehilangan kedudukan berkuasanya. Namun dalam hal telah terjadinya perampasan dengan kekerasan, batas tenggang waktu pengajuan gugat *bezit*-nya tersebut terhitung dari hari sejak berakhirnya perampasan dengan kekerasan yang mengakibatkan *bezitter* kehilangan kedudukan berkuasanya.

Gugat *bezit* karena telah terjadinya perampasan dengan kekerasan kedudukan berkuasa masih dimungkinkan untuk dapat diajukan walaupun telah melampaui batas tenggang waktu pengajuannya. Pengajuan gugat *bezit* yang demikian itu didasarkan kepada perbuatan melawan hukum dengan cara mengajukan gugatan biasa, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 568 KUH Perdata, bahwa:

”Setelah lewat waktu selama satu tahun seperti telah ditentukan undang-undang guna memajukan gugatan akan pemulihan kedudukan, seorang yang dengan kekerasan dirampas kedudukannya, masihlah berhak selaku gugatan biasa, menuntut akan penghukuman supaya diserahkan kembali kepadanya, segala apa yang telah dirampas darinya dan supaya diganti segala biaya, rugi, dan bunga, diakibatkan karena perbuatan-perbuatan itu”.

Hal ini konsekuensi logis dari dilakukannya suatu perbuatan melawan hukum oleh mereka yang melakukan kekerasan termasuk mereka yang menyuruh untuk melakukan kekerasan tersebut. Setiap orang yang melakukan perbuatan melawan hukum, yang merugikan harta kekayaan seseorang bertanggung jawab untuk memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Kenyataan bahwa pengembalian benda yang diambil secara paksa juga hak yang mungkin diminta,

sebagai ketentuan khusus yang berhubungan dengan perampasan suatu kedudukan berkuasa.²²¹

Bila kita simak ketentuan dalam Pasal 548 dan Pasal 549 KUH Perdata, maka baik *bezitter* yang jujur maupun *bezitter* yang tidak jujur, sama-sama mempunyai hak untuk menikmati hasil dari pemangku *bezit* tersebut sampai dengan adanya pengajuan gugat *bezit*. Artinya, sekalipun *bezitter* yang tidak jujur kemudian dihukum untuk mengembalikan kebendaan yang pernah dikuasainya, *bezitter* yang tidak jujur ini tetap berhak dan dapat menikmati segala hasil yang didapat dari kedudukan berkuasanya sampai dimajukan gugat *bezit* di muka hakim pengadilan.

Dasar hak untuk menikmati hasil oleh *bezitter* yang jujur maupun *bezitter* yang tidak jujur ditentukan dalam Pasal 567 KUH Perdata yang menyatakan sebagai berikut:

”Dalam hubungan dengan gugatan-gugatan ini, terhadap pada pemangku kedudukan, baik yang beriktikad baik, maupun beriktikad buruk, tentang hak-hak mereka menikmati hasil-hasil dan tentang biaya yang dikeluarkan selama kedudukan mereka, akan berlaku aturan-aturan, yang nanti dalam bab ketiga tentang hal-hal yang sama telah diadakan dalam hubungan penuntutan kembali berdasar atas hak milik”.

Hal-hal lain yang berkenaan dengan hak *bezitter* yang jujur dalam menikmati segala hasil kebendaanyang telah dikuasainya dan serta biaya-biaya yang telah dikeluarkan dalam rangka pemeliharaan keadaan kebendaan yang dikuasainya,

²²¹Muljadi Kartini dan Gunawan Widjaja. *Op.Cit.*, hlm. 115-116.

lebih lanjut diatur dalam Pasal 575, Pasal 576, Pasal 577, Pasal 578, dan Pasal 794 KUH Perdata, yang menentukan sebagai berikut:

Pasal 575

- (1) *Tiap-tiap pemegang kedudukan berkuasa dengan iktikad baik atas kebendaan itu, berhak memiliki segala hasil kebendaan yang telah dinikmatinya, sampai hari ia digugat dimuka Hakim. Kepada si pemilik ia berwajib mengembalikan segala hasil yang dinikmatinya semenjak ia digugat, namun setelah hasil itu dikurangi dengan segala biaya untuk memperolehnya, ialah untuk penanaman, pembenihan dan pengulahan tanah.*
- (2) *Selanjutnya ia berhak menuntut kembali segala biaya yang telah harus dikeluarkannya guna menyelamatkan dan memperbaiki keadaan kebendaan itu, sedangkan berhaklah pula ia akhirnya, selama ia belum mendapat pergantian buat biaya-biaya dan pengeluaran-pengeluaran tersebut dalam pasal ini, tetap menguasai kebendaan yang diminta kembali itu.*

Pasal 576

”Dengan hak dan cara yang sama, si pemegang kedudukan berkuasa dengan iktikad baik, dalam menyerahkan kebendaan yang diminta si pemilik, diperbolehkan menuntut kembali segala biaya guna memperoleh hasil-hasil seperti diterangkan di atas, sekedar hasil-hasil itu pada saat penyerahan kembali akan kebendaan yang bersangkutan, belum terpisah dari tanah”.

Pasal 577

”Sebaliknya tak berhaklah ia menuntut kembali biaya-biaya demikian, yang ia keluarkan guna memperoleh hasil-hasil yang ia karena kedudukannya, berhak menikmati”.

Pasal 578

- (1) *Demikianlah tak berhaklah ia, dalam menyerahkan kembali akan kebendaan itu kepada si pemilik, memperhitungkan kepadanya segala biaya dan pengeluaran yang telah dikeluarkannya guna memelihara kebendaan itu semata-mata, dalam mana sementara itu tak termasuklah, biaya guna menyelamatkan dan memperbaiki keadaan kebendaan itu seperti tersebut dalam Pasal 575.*

- (2) *Kiranya timbul suatu perselisihan tentang soal, apakah yang harus dianggap sebagai biaya pemeliharaan semata-mata, maka haruslah diturut aturan-aturan sekitar hak pakai hasil perihal itu.*

Pasal 794

- (1) *Sebagai pembetulan kerusakan yang besar harus dianggap:*
- *tiap-tiap pembetulan akan kerusakan pada tembok-tembok dan para-para yang besar;*
 - *tiap-tiap pembetulan akan kerusakan pada pemasangan balok-balok dan tiap-tiap atap;*
 - *tiap-tiap pembetulan akan kerusakan pada tanggul-tanggul, pangkalan-pangkalan pasangan batu pada bangunan-bangunan, pengaliran air, sepertipun kerusakan pada tembok-tembok penyangga dan tembok-tembok batas.*
- (2) *Segala pembetulan lainnya harus dianggap sebagai pemeliharaan biasa.*

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 575 ayat (1) KUH Perdata, maka pada dasarnya setiap *bezitter* yang jujur atau beriktikad baik, berhak untuk menikmati segala hasil kebendaan yang dikuasainya selama yang bersangkutan memangku kedudukan berkuasa itu sampai pada hari di mana dirinya digugat di muka hakim pengadilan. *Bezitter* yang jujur tersebut berkewajiban pula untuk mengembalikan segala hasil yang telah dinikmatinya sejak dirinya digugat di muka hakim pengadilan setelah dengan dikurangi dengan segala biaya untuk memperolehnya.

Terhadap gugat *bezit* yang demikian ini, menurut ketentuan dalam Pasal 577 KUH Perdata, *bezitter* yang jujur atau beriktikad baik tidak mempunyai hak menuntut kembali biaya-biaya yang telah dikeluarkan dalam rangka memperoleh segala hasil dari kebendaan yang dikuasainya, karena kedudukannya yang bersangkutan telah menikmati segala hasil dari kebendaan yang telah dikuasainya. Namun sebaliknya, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 576 KUH Perdata, *bezitter* yang jujur atau beriktikad baik yang telah

mengeluarkan berbagai biaya yang diperlukan dalam rangka memperoleh hasil yang akan diharapkan, kemudian kebendaan yang dikuasai diserahkan kembali kepada pemiliknya, maka *bezitter* berhak pula untuk menuntut kembali segala biaya yang telah dikeluarkannya dalam rangka memperoleh segala hasil atas kebendaan yang dikuasainya yang belum sempat dinikmatinya.

Selain mempunyai hak untuk menikmati segala hasil yang diperoleh dari kedudukan berkuasa yang dipangkunya, menurut ketentuan dalam Pasal 575 ayat (2) KUH Perdata, *bezitter* juga mempunyai hak untuk menuntut kembali segala biaya yang telah dikeluarkannya dalam rangka melakukan penyelamatan dan perbaikan keadaan kebendaan yang berada dalam penguasaannya. Bahkan selama belum mendapat penggantian atas biaya-biaya penyelamatan dan perbaikan kebendaan tadi, maka *bezitter* juga berhak tetap menguasai kebendaan yang (akan) diminta kembali oleh pemiliknya. Artinya, *bezitter* yang jujur atau beriktikad baik tersebut karena hukum mempunyai hak retensi, yakni masih berhak untuk tetap menahan kebendaan yang berada dalam penguasaannya itu, selama biaya-biaya yang telah dikeluarkannya dalam rangka penyelamatan dan perbaikan kebendaan tersebut belum diganti.

Penggantian biaya di sini, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 794 KUH Perdata, tidak termasuk biaya-biaya yang dikeluarkan dalam rangka pemeliharaan yang semestinya (biasa) menjadi kewajiban *bezitter*. Biaya-biaya yang dikeluarkan dalam pemeliharaan kebendaan yang dikuasainya tidak termasuk dalam rangka pembetulan kerusakan yang besar.

Selanjutnya berkenaan dengan kewajiban *bezitter* yang tidak jujur atau beriktikad buruk, ketentuan dalam Pasal 579 KUH Perdata menetapkan sebagai berikut:

”Tiap-tiap pemegang kedudukan berkuasa dengan iktikad buruk, berkewajiban sebagai berikut:

- 1. dalam mengembalikan kebendaan itu kepada si pemilik, ia harus mengembalikan pula segala hasil kebendaan, bahkan hasil-hasilnya itulah diantaranya, yang mana kendati sebenarnya tidak dinikmati olehnya, namun yang sedianya dapatlah si pemilik menikmatinya; sementara itu bolehlah ia mengurangi hasil-hasil itu dengan, atau menuntut kembali seperti teratur dalam Pasal 575, segala biaya yang telah ia keluarkan guna menyelamatkan kebendaan selama ini dalam kekuasaannya dan biaya-biaya demikianlah pula yang ia keluarkan guna memperoleh hasil-hasil itu, guna penanaman, pembenihan dan pengulahan tanah;*
- 2. ia harus mengganti segala biaya, rugi dan bunga;*
- 3. sekiranya ia tak dapat mengembalikan lagi kebendaan itu, baik kiranya kebendaan telah hilang diluar kesalahannya, maupun hilang karena terjadinya sesuatu malapetaka, maka haruslah ia mengembalikan harganya, kecuali ia dapat membuktikan bahwa kebendaan itu akan harus musnah juga, jika pemiliklah yang menguasainya”.*

Dengan demikian dari ketentuan yang termaktub dalam Pasal 579 KUH Perdata, *bezitter* yang tidak jujur atau beriktikad buruk berkewajiban untuk mengembalikan kebendaan beserta dengan segala hasilnya yang didapat dari penguasaan kebendaan dengan iktikad buruk walaupun *bezitter*-nya belum sempat menikmati hasilnya yang seyogiannya akan diterimanya. Namun demikian, terhadap segala biaya yang dikeluarkan oleh *bezitter* yang tidak jujur atau beriktikad buruk tadi dalam rangka tindakan penyelamatan kebendaannya, termasuk biaya yang dikeluarkan dalam rangka perolehan hasil dari kebendaan yang bersangkutan, baik yang sudah atau belum dinikmatinya, dapat dituntut kembali dari pemiliknya. Bahkan *bezitter* yang beriktikad buruk ini, diwajibkan pula untuk memberikan penggantian segala biaya, kerugian dan bunga yang seyogiannya akan didapat pemiliknya.

Bilamana kebendaannya hilang dari tangan *bezitter* karena diluar kesalahannya maupun karena sesuatu malapetaka (*bij toeval*), maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 579 KUH Perdata, *bezitter* yang beriktikad buruk tersebut berkewajiban untuk mengganti harganya dari kebendaan tersebut, kecuali *bezitter* dapat membuktikan bahwa kebendaannya tersebut akan musnah pula bilamana pemiliklah yang menguasai kebendaannya.

Terhadap biaya-biaya yang dikeluarkan *bezitter* dalam rangka memperindah atau memperhias suatu kebendaan tidak dapat diminta ganti, karena biaya-biaya tersebut menurut ketentuan dalam Pasal 581 KUH Perdata menjadi tanggung jawab *bezitter* yang bersangkutan, baik dirinya beriktikad baik maupun dirinya beriktikad buruk. Hanya saja dimungkinkan baginya untuk mengambil kebendaan yang melekat pada kebendaan yang dikuasainya asalkan tindakan tersebut tidak merusak kebendaannya.

Bezitter yang beriktikad buruk, yang mendapatkan kedudukan berkuasa dengan cara kekerasan dilarang mengajukan tuntutan pengembalian biaya-biaya yang telah dikeluarkannya, termasuk biaya-biaya yang dikeluarkannya dalam rangka penyelamatan kebendaannya. Ketentuan larangan ini dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 580 KUH Perdata yang menyatakan, bahwa "*barangsiapa memperoleh kedudukannya atas sesuatu kebendaan dengan kekerasan, tak diperbolehkan menuntut kembali biaya-biaya yang dikeluarkannya, pun kendati biaya-biaya itu mutlak guna menyelamatkan kebendaan*". Jadi, *bezitter* yang jahat yang mendapatkan kedudukan berkuasa secara kekerasan tidak diperkenankan atau dilarang memajukan tuntutan pengembalian biaya-biaya yang telah dikeluarkannya dalam rangka penyelamatan kebendaannya.

Demikian pula menurut ketentuan dalam Pasal 582 KUH Perdata, *bezitter* yang jahat, yakni seseorang yang memperoleh sesuatu kebendaan dari orang lain yang tidak berhak, tidak mempunyai hak untuk menuntut penggantian harga pembelian barang yang telah dikeluarkannya, terkecuali pembelian barang tersebut didapat dari pasar tahunan atau pasar lainnya, di lelangan umum, atau dari seorang pedagang/penjual yang terkenal yang lazim memperdagangkan barang-barang sejenis yang dibelinya itu. Dalam Pasal 582 KUH Perdata dinyatakan, bahwa "*barangsiapa menuntut kembalinya sesuatu kebendaan yang telah dicuri atau dihilangkan, tak diwajibkan memberi pergantian kepada si yang memegangnya, untuk uang yang telah dibayarkannya guna membelinya, kecuali kebendaan itu dibelinya di pasar tahunan atau pasar lainnya, di lelangan umum, atau dari seorang pedagang yang terkenal sebagai seorang yang biasanya memperdagangkan barang-barang sejenis itu*".

E. BEZIT ATAS KEBENDAAN BERGERAK

Berkenaan dengan *bezit* atas kebendaan bergerak, ketentuan dalam Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata menyatakan sebagai berikut:

"Terhadap benda bergerak yang tidak berupa bunga, maupun piutang yang tidak harus dibayar kepada si pembawa, maka barangsiapa yang menguasainya dianggap sebagai pemiliknya".

Jadi, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata, jelas bahwa setiap orang yang menguasai kebendaan bergerak demi hukum dianggap sebagai *eigenaar* dari kebendaan bergerak yang bersangkutan.

Dari Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata terdapat suatu asas hukum, yaitu bahwa *bezit* atas kebendaan bergerak berlaku sebagai alas hak (*titel*) yang sempurna atau dalam bahasa Belanda dinyatakan bahwa *bezit* atas kebendaan bergerak "geldt als volkomen titel".²²²

Penempatan *bezit* mengenai kebendaan bergerak yang diatur dalam Pasal 1977 KUH Perdata dalam Buku IV KUH Perdata, tidak diatur dalam Buku II KUH Perdata dikarenakan dalam hal ini pembentuk undang-undang menganggap bahwa ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1977 KUH Perdata itu mengandung ketentuan tentang *verjaring*, yaitu *extinctieve verjaring* (*verjaring* yang membebaskan dari suatu perutangan). Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata mengatur tentang *extinctieve verjaring* dengan tenggang 0 (nol) tahun. Siapa yang *mem-bezit* kebendaan bergerak dalam hal ini seketika 0 (nol tahun) bebas dari tuntutan pemilik. Itulah sebabnya mengapa *bezit* mengenai kebendaan bergerak itu diatur dalam Buku IV KUH Perdata, yaitu di dalam bagian mengenai *extinctive verjaring*.²²³

Sebenarnya bunyi ketentuan dalam Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata itu dibuat untuk kepentingan lalu lintas hukum oleh karena pada dasarnya hak milik atas suatu benda hanyalah dapat berpindah secara sah jika seseorang memperolehnya dari orang yang memang berhak memindahkannya. Tetapi untuk membuktikannya hal demikian tentu sangat menyulitkan jika seseorang pembeli barang setiap saat harus terlebih dahulu menyelidiki apakah benda yang akan dibelinya benar-benar milik si penjual atau tidak. Lain halnya untuk

²²²Frieda Husni Hasbullah. *Op.Cit.*, hlm.81.

²²³Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 90-91.

benda-benda atas nama dan benda-benda yang terdaftar; benda-benda tersebut dengan sendirinya mudah diketahui karena ada identitasnya.²²⁴

Pada hakikatnya ketentuan dalam Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata bermaksud memberikan perlindungan hukum kepada bezitter atas kebendaan bergerak, yang demi hukum dianggap sebagai pemiliknya, sehingga bezitter atas kebendaan bergerak tidak perlu menunjukkan tanda bukti kepemilikan atas kebendaan bergerak yang berada dalam kekuasaannya. Sepanjang tidak terbukti sebaliknya, maka bezitter atas kebendaan bergerak dianggap sebagai pemiliknya.

Bahkan kita tidak perlu mempersoalkan asal muasal kebendaan bergeraknya, karena pada saat itu juga pemegang kedudukan berkuasa dibebaskan dari tuntutan pemiliknya dan dengan seketika dia sudah menjadi pemilik kebendaan bergerak itu dengan tidak perlu menunggu lampau waktu seperti halnya pada kebendaan yang tidak bergerak dan bunga atau piutang yang tidak harus dibayar kepada pembawa (atas tunjuk).²²⁵

Lainnya hal dengan kebendaan tidak bergerak, suatu bunga atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, yang mengenal lampau waktu untuk memilikinya, yang didahului pula dengan suatu penguasaan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1963 KUH Perdata yang mengatur mengenai lampau waktu (*acquisitieve verjaring*) sebagai salah satu cara memperoleh hak milik atas kebendaan tidak bergerak. Pasal ini mengatur cara memperoleh hak milik melalui lampau waktu berdasarkan suatu alas hak yang sah (*rechtstitel*)

²²⁴Frieda Husni Hasbullah. *Op.Cit.*, hlm. 82.

²²⁵Bandingkan Subekti. *Op.Cit.*, hlm. 56 dan Frieda Husni Hasbullah. *Op.Cit.*, hlm. 82.

dengan suatu penguasaan selama 20 tahun atau dengan tanpa suatu alas hak yang sah dengan suatu penguasaan selama 30 tahun.

Perlu diketahui tidak semua pemegang kedudukan berkuasa mendapatkan perlindungan dari hukum. Pengecualian perlindungan dari hukum bagi pemegang kedudukan berkuasa ini ditentukan lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 1977 ayat (2) KUH Perdata yang menyatakan, sebagai berikut:

”Namun demikian, siapa yang kehilangan atau kecurian sesuatu barang, di dalam jangka waktu tiga tahun, terhitung sejak hari hilangnya atau dicurinya barang itu, dapatlah ia menuntut kembali barangnya dari siapa yang dalam tangannya ia ketemukan barangnya, dengan tak mengurangi hak si yang tersebut belakangan ini untuk minta ganti rugi kepada orang dari siapa ia memperoleh barangnya, lagi pula dengan tak mengurangi ketentuan dalam Pasal 582”.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1977 ayat (2) KUH Perdata, maka jelas bahwa *bezit* atas kebendaan bergerak yang berasal dari barang-barang yang hilang atau barang-barang curian tidak berlaku sebagai alas hak yang sempurna. Sehubungan dengan itu, mereka yang kehilangan atau kecurian tersebut, dalam jangka waktu tiga tahun terhitung sejak hilang atau dicurinya barang-barang tersebut, mempunyai hak untuk menuntut kembali kebendaan bergerak miliknya dari tangan pemegang kedudukan berkuasa (*revendicatie*).

Jadi, di sini orang yang merasa kehilangan atau kecurian kebendaan bergerak dapat meminta kembali dari setiap orang yang menguasainya. Tetapi orang yang melakukan *revindikasi* tersebut, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 582 KUH

Perdata, tidak diwajibkan memberi ganti kerugian kepada pemegang kedudukan berkuasa.²²⁶

Ketentuan yang demikian sudah seadilnya, di mana seorang yang membeli suatu barang dari seorang yang tidak berhak, dilindungi terhadap pemiliknya sejati, didasarkan pada pertimbangan bahwa pemiliknya dengan sukarela telah menyerahkan barangnya dalam kekuasaan orang lain, sehingga ia harus menanggung sendiri risikonya. Tidak sedemikian halnya dengan seorang yang kecurian. Akan tetapi kepentingan pembeli barangnya masih juga diperhatikan undang-undang.²²⁷

Oleh Paul Scholten juga diajarkan suatu pelembutan hukum (*rechtsverfijning*), yaitu bahwa perlindungan yang diberikan oleh ketentuan dalam Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata itu hanya berlaku terhadap perbuatan-perbuatan dalam kalangan perdagangan (*handelsdaden*). Seorang yang biarpun jujur, menerima suatu barang sebagai hadiah dari seorang yang bukan pemilik dari barang tersebut, tidak perlu dilindungi terhadap pemilik aslinya, karena menerima suatu hadiah bukan suatu perbuatan perdagangan.²²⁸

Sebelumnya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata, *bezit* kebendaan bergerak merupakan alas hak yang sempurna yang karenanya dapat disamakan dengan hak milik walaupun *levering* atas kebendaan bergerak tersebut belum dilakukan. Ini berarti kedudukan *bezit* kebendaan bergerak sama dengan hak milik.

²²⁶Bandingkan Frieda Husni Hasbullah. *Op.Cit.*, hlm. 84.

²²⁷Subekti. *Op.Cit.*, hlm. 56-57.

²²⁸*Ibid.*, hlm. 57.

Terhadap rumusan yang tercantum dalam Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata ini, kemudian timbullah pendapat-pendapat yang memberikan penafsiran terhadap ketentuan tersebut, yakni memberikan penafsiran terhadap kedudukan bezit mengenai kebendaan bergerak. Dari pendapat-pendapat yang ada itu, yang sangat terkenal dua macam pendapat, yaitu: (1) *eigendomstheorie* dan (2) *legitimatietheori*.²²⁹

1. *Eigendomstheori* atas *Bezit* Terhadap Kebendaan Bergerak

Teori pertama, *eigendomstheori* dikemukakan oleh Meijers dan juga dianut oleh Diephuis, teori mana merupakan pendapat yang paling banyak dianut pada abad yang lampau. Teori ini memberikan penafsiran secara *gramaticaal* terhadap ketentuan dalam Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata tersebut. Menurut *eigendomstheori*, *bezit* terhadap kebendaan bergerak berlaku sebagai alas hak yang sempurna (titel yang sempurna). Oleh karena hak yang paling sempurna adalah hak milik, maka *bezit* terhadap kebendaan bergerak itu adalah sama dengan hak milik atas kebendaan bergerak (*bezitter*-nya lalui sama dengan pemilik). Dengan kata lain, *bezit* terhadap kebendaan bergerak merupakan hak yang paling sempurna.²³⁰

Jadi menurut *eigendomstheori* ini jelasnya, barangsiapa yang mem-*bezit* sesuatu kebendaan bergerak tidak peduli apakah *bezit* itu diperoleh dengan *titel* yang sah atau tidak, apakah berasal dari orang yang wenang untuk menguasai kebendaan bergerak itu atau tidak, maka *bezit* itu sama dengan hak milik. Teori

²²⁹Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 91.

²³⁰*Ibid.*, hlm. 91 dan Frieda Husni Hasbullah. *Op.Cit.*, hlm. 83.

ini mementingkan *bezit* haruslah *bezit* yang jujur. Namun sesuai perkembangan zaman teori *eigendom* ini sudah tidak populer lagi.²³¹

Teori *eigendom* atas *bezit* terhadap kebendaraan bergerak ini sesungguhnya bermaksud menyampingkan, menghilangkan atau mengabaikan ketentuan dalam Pasal 584 KUH Perdata yang mengatur mengenai persyaratan sahnya suatu *levering*, yang mengharuskan, yaitu: (1) harus adanya *titel* yang sah; dan (2) harus dilakukan oleh seseorang yang berwenang menguasai kebendaan bergerak itu. Artinya, untuk menjadi seorang pemilik atas kebendaan bergerak tidak perlu didasarkan dengan *titel* yang sah dan juga tidak harus dilakukan oleh orang yang berwenang untuk menguasai kebendaan bergerak yang bersangkutan.²³²

2. *Legitimatietheori* atas *Bezit* Terhadap Kebendaan Bergerak

Legitimatietheori ini dikemukakan oleh Paul Scholten, yang kemudian merupakan pendapat yang lazim dianut (*hersende leer*), karenanya menjadi lebih populer. Menurut teori ini, *bezit* atas kebendaan bergerak tidak sama dengan *eigendom*, namun siapa saja yang secara jujur mem-*bezit* suatu kebendaan bergerak, maka haknya dilindungi. Jadi, keadaan *bezit* itu fungsinya mengesahkan si *bezitter* dari kebendaan itu sebagai *eigenaar* (sebagai orang yang mempunyai hak penuh).²³³

Kemudian berdasarkan teori ini, untuk menjadi pemilik, seorang *bezitter* harus memiliki *titel* yang sah, namun ia tidak perlu membuktikan apakah benda

²³¹*Ibid.*, hlm. 91-92.

²³²*Ibid.*, hlm. 92 dan Frieda Husni Hasbullah. *Loc.Cit.*

²³³*Ibid.*, hlm. 92.

tersebut berasal dari orang yang mempunyai kewenangan untuk menguasai kebendaan bergerak itu atau tidak. Seseorang hanya cukup membuktikan haknya itu dengan menunjukkan kepada umum bahwa dirinya menguasai kebendaan itu seperti seorang pemilik, artinya penguasaan di sini semacam pengesahan untuk diakui sebagai pemilik. Dari teori ini, *bezitter* cukup asal mengira bahwa kebendaan yang dikuasai berasal dari orang yang wenang menguasai kebendaannya. Sekali lagi teori itu hanya mengabaikan satu syarat dari sahnya *levering*.²³⁴

Sesungguhnya ketentuan dalam Pasal 1977 KUH Perdata dimaksudkan hanya memberikan perlindungan terhadap pihak ketiga yang jujur dengan mengorbankan kepentingan pemilik sejati. Perlindungan hukum dimaksud menjadi tidak berlaku atas kebendaan atas nama atau yang terdaftar.²³⁵

F. CARA BERAKHIR ATAU PENYEBAB HAPUSNYA *BEZIT*

Mengenai cara bagaimana berakhir atau penyebab hapusnya bezit, lebih lanjut diatur dalam ketentuan Pasal 543 sampai dengan Pasal 547 KUH Perdata, yaitu:

1. oleh pemegang kedudukan berkuasa kebendaannya telah diserahkan atau beralih kepada orang lain secara *traditio* atau *occupatio*;
2. kendati tanpa kehendak *bezitter* untuk menyerahkannya kepada orang lain, namun apabila kebendaan yang dikuasainya secara nyata telah ditinggalkannya;
3. *bezit* atas bagian kebendaan sebidang tanah, pekarangan, atau bangunan berakhir apabila orang lain setelah dengan tak memperdulikan kehendak pemegang kedudukan berkuasa menarik kebendaannya itu dalam kekuasaannya dan kemudian selama satu tahun menikmatinya tanpa suatu gangguan apapun juga;
4. *bezitter* membuang kebendaannya itu;
5. musnahnya kebendaannya;
6. hilangnya kebendaannya, karena telah diambil orang lain atau dicuri dan tidak diketahui lagi di mana adanya;

²³⁴Frieda Husni Hasbullah. *Op.Cit.*, hlm. 84 dan Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Loc.Cit.*

²³⁵*Ibid.*, hlm. 85.

7. *bezit* atas kebendaan tak berwujud berakhir apabila orang lain selama satu tahun telah menikmatinya tanpa suatu gangguan apapun

Bab 5

HAK MILIK (*EIGENDOM*)

B. PENGERTIAN DAN CIRI-CIRI HAK MILIK

Pengaturan hak milik (*eigendom*) dapat dijumpai dalam Bab Ketiga Buku II KUH Perdata, yaitu dengan judul “Tentang Hak Milik (*Eigendom*)”. Secara rinci pengaturan hak milik tersebut dimulai dari Pasal 570 sampai dengan Pasal 624 KUH Perdata yang dihapus. Hal-hal yang diatur dalam pasal-pasal KUH Perdata tersebut meliputi:

- a. **Bagian Kesatu** Tentang Ketentuan-ketentuan Umum (Pasal 570 sampai dengan Pasal 583);
- b. **Bagian Kedua** Tentang Cara Memperoleh Hak Milik (Pasal 584 sampai dengan Pasal 624) (Pasal 614 dan Pasal 615 dihapus).

Dalam hukum kebendaan perdata barat, hak milik lebih dikenal dengan sebutan hak *eigendom* dan lazim disebut “*eigendom*” saja. Asal katanya “*eigen*”, yang berarti “diri sendiri” atau “pribadi”, sedangkan “*dom*” berasal dari kata “*domaniaal*”, yang diartikan sebagai milik, dan istilah “*domein*” yang diartikan

daerah atau wilayah atau milik negara. Jadi, *eigendom* dapat diartikan sebagai “milik pribadi”, sedangkan *eigendomsrecht* berarti hak milik pribadi.²³⁶

Dalam sistem KUH Perdata, hak *eigendom* merupakan hak atas sesuatu benda yang pada hakikatnya selalu bersifat sempurna walaupun dalam kenyataannya tidak demikian. Hal ini sehubungan dengan dimungkinkannya hak-hak lain melekat pada benda yang berstatus *eigendom* seperti hak *erfpacht*, hak *opstal*, hak *sertituut*, hak sewa, dan lain-lain. Dengan adanya hak-hak lain itu, sifat sempurna dari hak *eigendom* menjadi berkurang, karena hak-hak lain tersebut merupakan hak yang melekat atas benda milik orang lain.²³⁷

Perlu diingat setelah diberlakukannya UUPA, pengertian hak milik dalam KUH Perdata di sini terbatas hanya pada pengertian hak milik atas kebendaan bukan tanah, sebab pengertian hak milik atas tanah telah diatur dalam UUPA.

Mengenai pengertian *eigendom*, ketentuan dalam Pasal 570 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut:

“Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh statu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi

²³⁶Frieda Husni Hasbullah. 2002. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-hak Yang Memberi Kenikmatan Jilid 1*. Jakarta: Ind-Hill Co., hlm. 86.

²³⁷*Ibid.*

kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi”.

Pasal 570 KUH Perdata ternyata tidak saja merumuskan pengertian hak milik, melainkan pula memberikan pembatasan-pembatasan dalam penggunaan hak milik atas sesuatu kebendaan dan kemungkinan dicabutnya hak milik atas dasar kepentingan umum dengan pembayaran ganti kerugian.

Dari rumusan pengertian hak milik dalam Pasal 570 KUH Perdata di atas, dapat diketahui bahwa hak milik itu merupakan raja dari semua hak kebendaan lainnya. Berdasarkan hak milik inilah, kemudian lahir hak-hak kebendaan lainnya.

Dengan kata lain hak milik merupakan hak yang paling sempurna atau utama atas sesuatu kebendaan. Karenanya pemegang hak milik diberikan keleluasaan dan berbuat bebas sepenuhnya terhadap kebendaannya itu sesuai dengan hak yang dipunyainya, misalnya menikmati, menjual, menyewakan, menggadaikan, menghibahkan, bahkan merusak sekalipun, asal saja hal itu dilakukan dengan tanpa melanggar hukum atau hak orang lain.²³⁸ Hal ini mengandung arti, bahwa pemegang hak milik dapat menguasai sesuatu kebendaan secara mutlak tanpa dapat diganggu gugat (*droit inviolable et sacre*) oleh orang lain, termasuk penguasa sekalipun. Dengan demikian dalam perspektif KUH Perdata, hak milik mempunyai isi dan sifat yang tidak terbatas, mutlak dan tidak dapat diganggu gugat.

Hak milik yang bersifat mutlak, dalam artian tidak dapat diganggu gugat ini hanya tertuju pada orang lain yang bukan eigenaar, tetapi juga tertuju pada pembentuk undang-undang ataupun penguasa, di mana mereka itu tak boleh sewenang-wenang membatasi hak milik, melainkan harus ada balasannya, harus

memenuhi syarat-syarat yang tertentu.²³⁹ Bahkan dulu hak milik diartikan sebagai hak yang tak terbatas, karena mengandung unsur perlekatan, artinya hak milik atas tanah dianggap otomatis meliputi apa yang ada di dalamnya dan melekat di atasnya, yang terrenal dengan “*asas ecessie*”.²⁴⁰

Dari rumusan ketentuan dalam Pasal 570 KUH Perdata dapat diketahui, bahwa hak milik itu adalah:

- Hak penguasaan dan penggunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan berbuat sebebas-bebasnya secara penuh;
- Dilakukan sesuai dengan kewenangan yang dipunyai pemilik hak milik;
- Dengan pembatasan oleh undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh negara/pemerintah;
- Tidak mengganggu atau menimbulkan gangguan (*hinder*) terhadap hak-hak orang lain;
- Kemungkinan akan pencabutan hak milik demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti kerugian.

Penguasaan dan penggunaan sesuatu kebendaan dengan sebebas-bebasnya di sini dapat diartikan sebagai: (1) dapat melakukan perbuatan hukum, misalnya mengalihkan (*vervreem den*), membebani, menyewakan dan lain-lain; dan (2) dapat melakukan perbuatan materiil seperti memetik buahnya, memakai, memelihara bahkan merusak.²⁴¹

Namun demikian hak penguasaan dan penggunaan sesuatu kebendaan dilakukan oleh pemiliknya sesuai dengan kewenangan yang dipunyai, artinya sudah barang tentu perbuatan hukum dan perbuatan material yang dilakukan pemilik hak milik tidak boleh melampaui batas wewenang yang dipunyai. Selain itu pula penggunaan hak *eigendom* juga dibatasi oleh undang-undang atau

²³⁸Bandingkan Subekti. 1979. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermedia, hlm. 57.

²³⁹Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1981. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty, hlm. 42.

²⁴⁰Frieda Husni Hasbullah. *Loc. Cit.*

²⁴¹*Ibid.*, hlm. 87.

peraturan umum, bahkan dilakukan dengan tidak boleh melanggar atau menimbulkan gangguan terhadap hak-hak orang lain.

Disini berarti kebebasan penguasaan dan penggunaan hak milik, selain dibatasi oleh undang-undang dan peraturan-peraturan umum, sesuai dengan perkembangan zaman dan tuntutan masyarakat, akhirnya juga dibatasi oleh hukum tetangga dan larangan penyalahgunaan hak. Pembatasan hak eigendom oleh undang-undang, peraturan umum dan oleh masyarakat dimaksud dapat terjadi antara lain karena: (1) dibatasi oleh Hukum Tata Usaha Negara atau Hukum Administrasi Negara melalui cambur tangan penguasa; dan (2) adanya Hukum Tetangga, antara lain seperti kewajiban bagi pemilik tanah yang letaknya rendah untuk menerima aliran air dari tanah yang letaknya lebih tinggi dengan ketentuan tidak boleh dibendung, kewajiban bagi pemilik pekarangan yang letaknya ditengah untuk memberikan atau membuka jalan keluar menuju ke arah ke jalan besar/umum bagi kepentingan tetangganya.²⁴²

Pembatasan diluar ketentuan dalam Pasal 570 KUH Perdata antara lain dalam penggunaannya tidak boleh ada penyalahgunaan hak (*misbruik van rect* atau *abus du droit*). *Misbruik van rect* berarti menggunakan haknya sedemikian rupa sehingga menimbulkan kerugian baik moril maupun material pada pihak lain.²⁴³

Dahulu hak milik dipandang sebagai sungguh-sungguh “mutlak”, dalam arti tak terbatas, tetapi dalam zaman terakhir ini di mana-mana timbul pengertian tentang asas kemasyarakatan (“*sociale functie*”) dari hak tersebut. Kita sudah tidak dapat berbuat sewenang-wenang lagi dengan hak milik kita sendiri. Sekarang suatu perbuatan yang pada hakikatnya berupa suatu pelaksanaan dari hak milik dapat dipandang sebagai

berlawanan dengan hukum, jika perbuatan itu dilakukan dengan tiada kepentingan yang patut, dengan maksud semata-mata untuk mengganggu atau sebagai suatu “*misbruik van recht*”.²⁴⁴ Selain itu pemilikan hak milik juga harus memperhatikan kepentingan orang lain menurut lalulintas kesesuaian yang berada di dalam masyarakat tertentu.²⁴⁵

Selanjutnya dalam pelaksanaannya, hak milik kemungkinan dapat dicabut (*onteigening*) berdasarkan atas perintah undang-undang, atau bahkan berdasarkan keputusan hakim pengadilan, asalkan hal itu dilakukan berkaitan dengan kepentingan umum. Pencabutan hak milik atas sesuatu kebendaan ini sudah tentu harus disertai dengan penggantian berupa pembayaran ganti kerugian yang wajar dan layak terhadap empunya.

Terdapat sejumlah ciri dari hak milik itu, yaitu: (1) hak milik itu selalu merupakan hak induk terhadap hak-hak kebendaan yang lain, sedangkan hak-hak kebendaan yang lainnya bersifat terbatas itu berkedudukan sebagai hak anak terhadap hak milik; (2) hak milik itu ditinjau dari kuantitasnya merupakan hak yang selengkap-lengkapnyanya; (3) hak milik itu tetap sifatnya, artinya tidak akan lenyap terhadap kebendaan yang lain, sedangkan hak kebendaan yang lain dapat lenyap jika menghadapi hak milik; dan (4) hak milik itu mengandung inti (benih) dari semua hak kebendaan yang lain, sedangkan hak kebendaan yang lain itu merupakan *onderdeel* (bagian) saja dari hak milik.²⁴⁶

²⁴²*Ibid.*, hlm. 90.

²⁴³*Ibid.*, hlm. 91.

²⁴⁴Subekti. *Loc.Cit.*

²⁴⁵Wirjono Prodjodikoro. 1981. *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*. Jakarta: PT Intermasa, hlm. 98.

²⁴⁶Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 48.

Selain itu hak milik mempunyai sifat yang elastis atau mulur mungket. Sifat elastis dari hak milik itu dapat kita bandingkan dengan sifat mulurnya bola karet. Jika bola itu kita tekan, maka bola itu akan lekuk, sebaliknya jika tekanan itu ditiadakan bola akan penuh kembali. Kalau ditekan (dibebani dengan hak kebendaan yang lain), maka menjadi lekuk, kalau tekanan ditiadakan menjadi penuh kembali. Misalnya seseorang memberikan sebagian barangnya kepada seseorang lainnya dengan hak memungut hasil, jika kemudian hak memungut hasil itu habis karena jangka waktunya habis, maka pemegang hak milik akan memperoleh kembali barangnya dan hak milik itu akan menjadi penuh kembali.²⁴⁷

C. CARA MEMPEROLEH HAK MILIK ATAS SESUATU KEBENDAAN

Jika benda adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki, tentunya harus ada cara diakui untuk memperoleh hak milik atas benda itu. Cara untuk memperoleh hak milik atas benda itu ialah:

1. Cara “originair”, di mana pihak yang memperoleh hak milik atas benda tidak menerimanya dari tangan pihak pendahulu. Pihak yang memperoleh hak milik tersebut memulai dengan suatu hak yang baru, yang bebas dari beban dan kewajiban, tanpa hak dan wewenang, misalnya: pendakuan, perlekatan dan daluarsa.
2. Cara “derivatif”, di mana pihak yang memperoleh hak milik atas benda menerimanya dari seorang pendahulu (*voorganger*).²⁴⁸

Cara *derivatif* ini dapat:

- a. mereka yang memperoleh hak berdasarkan alas hak yang umum (*algemene title*), yakni penerima hak menerima benda secara keseluruhan (*massaal*), dengan hak dan kewajiban yang melekat pada benda tersebut, misalnya para ahli waris, suami isteri karena adanya kesatuan harta kekayaan dalam perkawinan mereka, anggota badan hukum yang dibubarkan, negara terhadap harta kekayaan yang terlantar, dan lain-lain;
- b. mereka yang memperoleh hak berdasarkan alas hak yang khusus (*bijzondere title*), yakni penerimaan hak milik atas benda tertentu, misalnya pembeli setelah adanya *levering* dalam perjanjian jual beli, *cessionaris*, *legataris*, dan lain-lain.²⁴⁹

²⁴⁷*Ibid.*, hlm. 48-49.

²⁴⁸Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2005. *Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik Dalam Sudut Pandang KUH Perdata*. Jakarta: Kencana Prenada Media, hlm. 149-150.

²⁴⁹*Ibid.*, hlm. 150-151 dan Sri Soedewi Maschoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 78-79.

Cara-cara perolehan hak milik secara *originair* dan *derivatif* yang di atas seolah-olah lebih luas daripada yang diatur dalam ketentuan Pasal 584 KUH Perdata, yang tidak memasukkan perolehan benda dari badan hukum yang bubar, percampuran harta karena perkawinan. Padahal cara-cara perolehan hak milik atas benda tersebut dalam praktek banyak terjadi. Akan tetapi sejalan dengan sistem KUH Perdata yang meletakkan peran penyerahan cukup tinggi untuk memperoleh hak milik, maka bentuk-bentuk perolehan hak milik secara *derivatif* senantiasa dapat di „muara“ kan pada kewajiban untuk melakukan penyerahan benda.²⁵⁰

Bagaimana peralihan atau cara terjadinya hak milik atas sesuatu kebendaan tersebut, telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 584 KUHPerdata, yang menetapkan sebagai berikut:

“Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena perwarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu”.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 584 KUH Perdata tersebut, maka dapat diketahui terdapat lima cara untuk memperoleh atau peralihan hak milik atas sesuatu kebendaan yang tidak dapat dilakukan selain dengan cara-cara dibawah ini:

1. pemilikan atau pendakuan (*toeigening* atau *occupatio*);
2. perlekatan oleh benda lain (*natrekking* atau *accessio*);
3. daluarsa (*verjaring*);
4. perwarisan (*erfopvolging*); dan

²⁵⁰*Ibid.*, hlm. 151.

5. penunjukan atau penyerahan (*levering* atau *overdracht*).

Penyebutan satu persatu cara memperoleh hak milik itu, menurut *Hoge Raad* tidak lengkap dan juga tidak terlalu sistematis. Penyebutan itu tidak lengkap oleh karena banyak cara-cara perolehan hak milik atas sesuatu benda tidak disebut (diantara lain tidak disebut: pencabutan hak, hibah wasiat dan percampuran *budel* pada terjadinya suatu kebersamaan). Tidak sistematis oleh karena segala jenis perolehan hak milik terdapat campur aduk, perolehan hak milik secara mula-mula (seperti pendakuan) di samping yang secara diturunkan (misalnya penyerahan) di samping yang dengan alas hak umum (pewarisan) atau dengan alas hak khusus; perolehan di antara orang-orang yang hidup di samping perolehan karena ada orang yang meninggal.²⁵¹

Di samping yang telah disebutkan di atas, cara memperoleh atau peralihan hak milik atas sesuatu juga dapat dijumpai diluar dari ketentuan dalam Pasal 584 KUH Perdata, yaitu:

1. Penarikan buah tanaman (*vruchttrekking*), yakni seorang *bezitter* yang *te goeeder trouw* dapat menjadi *eigenaar* dari hasil tanah yang telah ditanami, dibihi dan diolahnya (Pasal 575 KUH Perdata);
2. Penjadian/pembentukan benda (*zaaksvorming*), yakni membuat sesuatu benda dalam jenis baru berdasarkan benda yang tersedia. Orang yang membuat benda yang baru tadi dianggap sebagai pemilik atas benda yang baru dibuat tersebut (Pasal 606 KUH Perdata);
3. Persatuan/percampuran benda (*vereniging*), yakni cara memperoleh hak milik karena bersatu/bercampurnya beberapa benda kepunyaan beberapa orang (Pasal 607 sampai dengan Pasal 609 KUH Perdata). Bila benda yang baru itu terbentuk karena kebetulan bukan karena perbuatan orang, maka benda itu milik bersama dari orang-orang itu masing-masing dalam keseimbangan dengan harga benda mereka semula. Sebaliknya bila bersatunya benda itu karena perbuatan seseorang *eigenaar* benda itu, maka dialah yang menjadi *eigenaar* dari benda baru tersebut dengan kewajiban membayar harga benda-benda milik orang lain yang bersatu itu serta membayar pula segala biaya, kerugian dan bunganya jika ada. Para *eigenaar* semula dapat meminta kembali benda-benda yang bersatu itu jika bendanya dapat dengan mudah dipisahkan;
4. Pencabutan hak (*onteigening*). Penguasa untuk memperoleh hak milik dapat mencabut hak milik seseorang atas suatu benda . ini akan dilakukan karena kepentingan umum dan dengan disertai pemberian ganti kerugian yang layak, yang dilakukan menurut tata cara yang diatur di dalam undang-undang.

²⁵¹H.F.A. Vollmar. 1996. *Pengantar Studi Hukum Perdata (Inleiding tot de studie het Nederlands Burgerlijk Recht)*Jilid I, diterjemahkan oleh I.S. Adiwinata. Jakarta: CV Rajawali Press, hlm. 226.

5. Selain pencabutan hak atas tanah, untuk memperoleh hak milik atas tanah bagi kepentingan umum dapat dilakukan dengan pula dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Kemungkinan cara ini telah diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diganti dan diperbaharui dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006;
6. Perampasan (*verbeurdverklaring*). Negara dapat merampas barang-barang kepunyaan terpidana yang diperoleh dari kejahatan atau yang sengaja dipergunakan untuk melakukan kejahatan. Demikian pula negara dapat merampas barang-barang kepunyaan terpidana yang diperoleh dari kejahatan yang tidak dilakukan dengan sengaja atau karena pelanggaran. Perampasan barang-barang pun dapat dilakukan terhadap orang-orang yang bersalah yang diserahkan kepada Pemerintah, tetapi hanya atas barang-barang yang telah disita. Cara perolehan hak milik dengan perampasan ini diatur dalam Pasal-pasal 10, 39, 40, 41 dan 42 KUH Pidana sebagai hukuman atau pidana tambahan yang dapat dijatuhkan oleh hakim;
7. Percampuran harta (*boedelmenging*). Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 119 KUH Perdata, pada saat perkawinan dilangsungkan suami isteri saling memperoleh hak milik atas harta kekayaan suami isteri, kecuali dengan perjanjian kawin diadakan ketentuan lain. Jadi menurut undang-undang, mulai saat perkawinan berlangsung, maka terjadinya percampuran atau persatuan harta kekayaan di antara suami isteri tersebut;
8. Pembubaran suatu badan hukum (*ontbinding* dari badan hukum). Sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1665 KUH Perdata, bahwa bilamana terjadi pembubaran suatu badan hukum, maka anggota-anggotanya yang masih ada pada waktu itu akan memperoleh bagian atau sisa dari harta kekayaan badan hukum tersebut;
9. Pelepasan hak. Dengan adanya pelepasan hak, maka pemilikinya juga akan ikut beralih. Dalam ketentuan Pasal 663 KUH Dagang dinyatakan, bahwa hak milik atas kapal-kapal dan barang-barang yang dipertanggungjawabkan dapat dilepaskan atau diserahkan kepada penanggung dalam hal karamnya kapal, musnahnya kapal, penahanan oleh suatu negara asing atau pemerintah Indonesia, dan lainnya.²⁵²

1. Memperoleh Hak Milik atas Sesuatu Kebendaan Melalui Pendakuan/Pemilikan/ Pengambilan (*Toegening* atau *Occupatio*)

Pendakuan itu adalah pengambilan sesuatu kebendaan dalam *bezit* dengan kehendak untuk tetap memegang kebendaan itu.²⁵³

Pendakuan tersebut, menurut ketentuan dalam Pasal 585 dan Pasal 586 KUH Perdata dapat timbul karena mem-*bezit* benda yang bergerak yang semula belum atau tidak

²⁵²Rachmadi Usman. *Op.Cit.*, hlm. 42-44.

²⁵³H.F.A. Vollmar. *Op.Cit.*, hlm. 226.

ada pemiliknya (*res-nullius*) dan juga atas segala binatang buruan atau segala perikanan adalah milik orang yang memiliki tanah dimana binatang buruan atau air perikanan itu berada.

Dalam ketentuan Pasal 585 KUH Perdata dinyatakan sebagai berikut:

”Hak milik atas kebendaan bergerak yang semula bukan milik siapapun, adalah pada orang yang pertama-tama mengambilnya dalam kemilikannya

Kemudian ketentuan dalam Pasal 586 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut:

”Hak memiliki segala binatang buruan atau segala perikanan, adalah semata-mata pada orang yang memiliki tanah, di mana binatang buruan atau air perikanan itu berada”.

Pasal 585 KUH Perdata mempertegas kembali bahwa undang-undang hanya mengakui pendakuan terhadap kebendaan bergerak, yang kemudian direduksi oleh ketentuan Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata, sehingga setiap bentuk penguasaan kebendaan bergerak, kecuali dapat dibuktikan adanya alas hak lain dari bentuk penguasaan itu, dianggap sebagai kepemilikan terhadap kebendaan tersebut.²⁵⁴

Jadi, orang dapat memperoleh hak milik atas sesuatu kebendaan bergerak melalui pendakuan dengan cara mengambil kebendaan bergerak yang bersangkutan yang belum ada pemiliknya. Demikian pula pendakuan dapat dilakukan dengan cara berburu binatang-binatang liar atau menangkap ikan.

²⁵⁴Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Op.Cit.*, hlm. 154-155.

Pendakuan terhadap harta karun ditetapkan dalam ketentuan Pasal 587 KUH Perdata, yang menetapkan bahwa:

- (1) *Hak milik atas sesuatu harta karun, adalah pada orang yang menemukannya di tanah miliknya sendiri. Apabila harta karun itu ditemukan di tanah milik orang lain, maka setengahnya adalah milik yang menemu, dan setengah lain, milik si pemilik tanah.*
- (2) *Yang dinamakan harta karun ialah segala kebendaan tersembunyi atau terpendam, yang mana tiada seorangpun dapat membuktikan hak milik terhadapnya dan yang diperdapatnya karena kebetulan semata-mata.*

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 587 KUH Perdata, maka hak milik atas sesuatu harta karun berada di tangan penemukannya bila tanahnya miliknya sendiri. Apabila harta karun itu ditemukan di tanah milik orang lain, maka setengahnya milik yang menemu dan setengah lainnya milik pemilik tanah. Pengambilan harta karun ini hanya dapat dilakukan bila harta benda yang tersembunyi atau terpendam itu tidak ada pemiliknya dan diperdapatnya karena kebetulan semata-mata. Karena itu harta karun akan menjadi miliknya bilamana tiada seorangpun dapat membuktikan bahwa dirinya mempunyai hak milik terhadap harta karun tersebut.

2. Memperoleh Hak Milik atas Sesuatu Kebendaan Melalui Perlekatan/Penarikan (*Natrekking/ Accrecio*) oleh Benda lain

Diluar undang-undang, perlekatan diartikan secara terbatas dan itu ialah di dalam arti, bahwa hanya apabila dua benda (yang tidak sederajat) telah berkumpul atau telah dikumpulkan menjadi satu kesatuan, di dalam hal tersebut benda pokoknya menguasai atau memperlekati benda ikutannya. Dengan katan lain benda pokoknya yang menarik benda ikutan, sehingga terjadi perlekatan. Pada pembentukan benda dan pengumpulan perbendaan yang khas, ialah bahwa orang disitu tidak dapat berbicara tentang benda pokok dan benda ikutan. Bekerjasanya asas perlekatan dalam hubungannya dengan perolehan (hak milik pada) intinya ialah bahwa pemilik dari benda pokok itu karena

pengumpulan benda pokok itu dengan benda ikutan juga menjadi pemilik dari benda ikutan tersebut.²⁵⁵

Perlekatan sebagai salah cara memperoleh hak milik atas sesuatu kebendaan dapat dijumpai dari ketentuan dalam Pasal 500 sampai dengan Pasal 502 dan Pasal 586 sampai dengan Pasal 609 KUH Perdata.

Dalam ketentuan Pasal 588 KUH Perdata dinyatakan sebagai berikut:

”Segala apa yang melekat pada sesuatu kebendaan, atau yang merupakan sebuah tubuh dengan kebendaan itu, adalah milik orang yang menurut ketentuan-ketentuan tercantum dalam pasal-pasal berikut, dianggap sebagai pemiliknya”

Sesuai dengan asas perlekatan, maka setiap kebendaan yang melekat pada kebendaan yang sudah ada pemiliknya, baik karena hasil alam, karena perbuatan manusia maupun karena pekerjaan manusia, maka kebendaan yang melekat itu menjadi kepemilikannya pula.

Pasal 589 sampai dengan Pasal 599 KUH Perdata menyebutkan beberapa kejadian penarikan atau penambahan sebidang tanah dengan tanah lainnya, yang juga kepemilikannya berada di tangan pemilik tanahnya.

Menurut ketentuan dalam Pasal 589 KUH Perdata, pulau-pulau yang terbentuk di sebuah sungai yang tidak dapat dilalui dengan perahu atau getek atau perdampanan lumpur mengapung di atas sungai, yang merupakan kebendaan tambahan tanah pada

²⁵⁵H.F. A. Vollmar. *Op.Cit.*, hlm. 228.

tepi sungai yang terdekat letaknya dengan pulau tersebut, juga dianggap kepemilikan berada di tangan empunya tanah.

Demikian pula menurut ketentuan dalam Pasal 590 KUH Perdata, jika sebuah sungai dengan mengambil jalan aliran baru memotong tanah ditepinya, sehingga karenanya terjadilah sebuah kepulauan-kepulauan, maka hak milik atas pulau itu tetap berada pada pemilik tanah semula, pun jika ini terjadi dalam sebuah sungai yang dapat dilakukan dengan perahu atau getek.

Kemudian Pasal 591 KUH Perdata menentukan, bahwa hak milik atas setiap sungai, mengandung di dalamnya, hak milik atas tanah di mana sungai itu mengalir. Artinya, tanah yang terredam air, kemudian menjadi sungai atau bengawan, kepemilikannya tetap berada di tangan pemilik tanahnya.

Demikian halnya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 592 KUH Perdata, berpindahnya jalan air sungai, yang mengakibatkan tanahnya hilang, sebab dialiri air sungai dan itu mengakibatkan terbentuknya tanah baru di atas aliran sungai yang yang ditinggalkan, maka tanah baru itu dianggap milik pemilik tanah yang hilang.

Hal yang sama juga berlaku terhadap tanah yang karena sesuatu hal kebanjiran atau tenggelam dalam air, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 593 dan Pasal 594 KUH Perdata, maka tanah tersebut tetap ada pada pemiliknya semula.

Selanjutnya Pasal 595 KUH Perdata menentukan, bahwa setiap pemilik sebuah bukit pasir di tepi laut, juga demi hukum menjadi pemilik pula daripada tanah di mana bukit itu berdiri. Ditegaskan pula apabila perhamburan karena angin menyebabkan pasir dari bukit itu menutupi tanah-tanah di sekitar bukit, sehingga tanah itu menjadi satu

dengan bukit dan satu sama lain tidak dapat dipisahkan, maka tanah-tanah itu menjadi milik pemilik bukit, kecuali dalam waktu lima tahun sejak terjadinya perhamburan, tanah-tanah tadi dengan pagar atau tiang-tiang dibatasi dari bukit tersebut. Artinya tanah yang ditutupi pasir dari bukit-bukit pasir yang berada di sekitarnya, tetap menjadi pemilik bukit pasir, sepanjang dalam lima tahun belum diadakan tanda-tanda pembatas tanah yang tertutupi perhamburan bukit pasir itu.

Pasal 596 dan Pasal 597 KUH Perdata menentukan pula, bahwa perdampanan tanah di tepi sungai atau di tepi laut yang disebabkan oleh peristiwa alam yang mengakibatkan terjadi pertambahan tanah secara lambat laun, maka tambahan tanah tersebut menjadi milik dari pemilik tanah yang berada di tepi sungai atau laut tersebut.

Menurut Pasal 598 KUH Perdata, ketentuan yang sama juga berlaku pada perdampanan tanah yang terjadi di tepi kolam, di mana setiap pemilik sebuah kolam juga pemilik tanah yang terendam dalam air, semasa air dalam kolam itu cukup tinggi untuk dapat mengalirkannya keluar dan tetaplah dia pemilik tanah seluas itu, biar pun kiranya airnya surut. Sebaliknya pemilik kolam tidak memperoleh hak milik atas tanah di sekitar kolamnya, yang mana merendam pun dalam air, namun hanyalah semasa air kolam mencapai ketinggian yang luar biasa.

Terhadap tanah yang terbelah dan terlepas karena arus air yang deras, Pasal 599 KUH Perdata menyatakan, bahwa bilamana sebidang tanah karena sangat kerasnya arus air mengakibatkan terbelah dari tanah yang satu dan terlempar pada tanah yang lain, maka kejadian yang demikian tidaklah merupakan suatu perdampanan, asal pemilik induk tanah yang satu dalam tenggang waktu selama tiga tahun setelah kejadian itu berlangsung menuntut haknya. Seandainya tenggang waktu ini dilampaui oleh yang

berkepentingan dengan tak memajukan sesuatu tuntutan, maka tanah yang terlempar tadi menjadi milik pemilik tanah yang terakhir.

Ketentuan dalam Pasal 600 dan Pasal 601 KUH Perdata menyatakan, bahwa segala tanaman dan bangunan, dianggap milik dari pemilik tanahnya di mana tanaman dan bangunan itu melekat. Sementara itu Pasal 602 sampai dengan Pasal 605 KUH Perdata mengatur hubungan hukum antara pemilik tanah dengan pemilik tanaman atau bangunan, sepanjang tidak diperjanjikan lain oleh kedua belah pihak. Pada dasarnya ditentukan, bahwa kalau tanaman dan bangunan itu tetap berada di tanah itu, maka tanaman dan bangunan itu menjadi milik pemilik tanah dengan ketentuan pemilik tanaman dan bangunan diberi ganti kerugian beserta segala upah kerjanya. Pemilik tanah berwenang untuk menuntut supaya tanaman dan bangunan yang ada di atas tanahnya dipindahkan atau dibongkar atas biaya pemilik tanaman dan bangunan, kalau tanaman dan bangunan itu didirikan oleh seseorang yang berkedudukan dengan iktikad buruk.

Dari konsep bahwa KUH Perdata memberikan kedudukan yang penting bagi tanah, dengan memperlakukan asas perlekatan sempurna bagi segala sesuatu yang melekat di atas tanah, maka Buku II KUH Perdata juga seringkali dikenal dengan asas integrasi vertikal-nya (*vertical integration; verticale accessie*). Hal ini mengandung arti segala sesuatu yang melekat di atas tanah tidak dapat dipisahkan kepemilikannya dari kepemilikan atas bidang tanah tersebut, di mana benda-benda lainnya tersebut tumbuh, berdiri, ditanam, atau karena hukum melekat dan menyatu dengan tanah tersebut.²⁵⁶

Demikian pula asas perlekatan yang dipergunakan juga asas perlekatan horizontal, di mana semua kebendaan yang dilekatkan pada kebendaan tidak bergerak (yang bukan

²⁵⁶Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Op.Cit.*, hlm. 167.

tanah) berupa bangunan, sebagai satu kesatuan yang menyeluruh dengan kebendaan tidak bergerak (bangunan baik berupa pabrik maupun rumah tinggal) tersebut.²⁵⁷

3. Memperoleh Hak Milik atas Sesuatu Kebendaan Melalui Daluarsa/Lewat Waktu/ Lampau Waktu (*Verjaring*)

Daluarsa atau lampau waktu sebagai cara mendapatkan hak milik diatur dalam KUH Perdata secara teliti dengan maksud untuk menghentikan keragu-raguan hukum tentang siapakah yang selayaknya harus dianggap sebagai pemilik hak milik, dalam hal tiada adanya kepastian seratus persen tentang hak milik itu.²⁵⁸

Dalam ketentuan Pasal 1946 KUH Perdata ditentukan, bahwa daluarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari sesuatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Jadi, karena daluarsa untuk waktu tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang, maka seseorang dapat memperoleh sesuatu kebendaan atau dibebaskan dari sesuatu perikatan sepanjang memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan dalam undang-undang.

Berkenaan dengan kepemilikan sesuatu kebendaan, ketentuan dalam Pasal 610 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut:

”Hak milik atas sesuatu kebendaan diperoleh karena daluwarsa, apabila seorang telah memegang kedudukan berkuasa atasnya selama waktu yang ditentukan undang-undang dan menurut syarat-syarat beserta cara membedakannya seperti termaktub dalam bab ketujuh buku keempat kitab ini”.

²⁵⁷*Ibid.*, hlm. 170.

Berdasarkan ketentuan Pasal 610 KUH Perdata, maka seseorang dapat memperoleh hak milik atas sesuatu kebendaan atau terjadinya peralihan hak milik atas sesuatu kebendaan karena telah lampau waktu/daluarsa dalam menguasai sesuatu kebendaan.

Ketentuan dalam Pasal 610 dan Buku IV KUH Perdata mengadakan pembedaan atas daluarsa itu atas dua jenis, yaitu: *pertama, acquisitieve verjaring*, yakni *verjaring* dipandang sebagai suatu alat untuk memperoleh sesuatu hak kebendaan; dan *kedua, extinctieve verjaring*, yakni *verjaring* dipandang sebagai suatu alasan untuk dibebaskan dari suatu kewajiban atau perutangan.²⁵⁹

Memperoleh hak milik dengan *verjaring* di sini yang dimaksudkan ialah *acquisitieve verjaring*. Arti pentingnya dari lembaga *acquisitieve verjaring* itu terutama bukanlah sebagai cara untuk memperoleh hak milik, melainkan untuk pembuktian, yaitu untuk dipakai sebagai bukti bahwa orang adalah pemilik, dan ini perlu untuk kepastian hukum. Siapakah yang sebenarnya pemilik dari benda itu.²⁶⁰

Verjaring bagi masing-masing kebendaan tidak sama atau berbeda-beda dan tidak semua kebendaan dapat diperoleh melalui *acquisitieve verjaring*. Menurut ketentuan dalam Pasal 1977 ayat (2) KUH Perdata, bahwa untuk kebendaan bergerak daluarsanya adalah 3 (tiga) tahun sejak *bezitter*-nya menguasainya jika tidak ada tuntutan dari orang lain. Sementara itu menurut ketentuan dalam Pasal 1963 KUH Perdata, untuk kebendaan tidak bergerak (baik benda berwujud maupun tidak berwujud), suatu bunga atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk (*aan toonder*) dapat menjadi hak milik setelah lampau waktu dengan suatu

²⁵⁸Wirjono Prodjodikoro. *Op.Cit.*, hlm. 105.

²⁵⁹Rachmadi Usman. *Op.Cit.*, hlm. 38.

penguasaan adalah selama 20 (duapuluh) tahun jika berdasarkan suatu alas hak yang sah dan adalah 30 (tiga puluh) tahun dalam hal tidak ada alas hak yang sah.

Sebenarnya dalam Buku IV KUH Perdata, dikenal pula satu macam daluarsa lainnya yang disebut "korte verjaring" (daluarsa pendek) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1968 sampai dengan Pasal 1975 KUH Perdata, yaitu: tenggang waktunya antara satu sampai lima tahun.²⁶¹

Jadi, bagaimana caranya memperoleh hak milik dengan *acquisitieve verjaring* itu, yaitu: (1) harus ada *bezit* sebagai pemilik; (2) *bezit*-nya itu harus "te goeder trouw"; (3) mem-*bezit*-nya itu harus terus-menerus, tak terputus; (4) mem-*bezit*-nya harus tidak terganggu; (5) mem-*bezit*-nya harus diketahui oleh umum; dan (6) mem-*bezit*-nya harus selama 20 tahun dalam hal ada alas hak yang sah atau 30 tahun dalam hal tidak alas hak.²⁶²

Terhadap benda *roerend* yang berwujud dan piutang yang *aan toonder* tidak mungkin dilakukan *verjaring*. Sebab apa, karena berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1977 KUH Perdata, *bezitter* dari benda-benda bergerak yang berwujud dan piutang yang *aan toonder* itu dianggap sebagai pemilik. Juga benda-benda yang diluar perdagangan tidak dapat diperoleh dengan *verjaring*.²⁶³

Pada dasarnya *verjaring* berlaku terhadap setiap orang, kecuali bagi yang keuntungannya diadakan pengecualian oleh undang-undang. Demikian ditentukan dalam Pasal 1986 KUH Perdata. Bilamana terdapat alasan sebagai pengecualiannya,

²⁶⁰Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 64.

²⁶¹Djaja S. Meliala. 2007. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: CV Nuansa Aulia, hlm. 32.

²⁶²*Ibid.*

maka *verjaring* dihentikan untuk sementara waktu (*schorsing*). Baik *acquisitieve verjaring* maupun *extinctieve verjaring* tunduk pada penundaan *verjaring*.

KUH Perdata lebih lanjut mengatur siapa saja yang terkena pengecualian tersebut di atas, di mana daluarsa tidak dapat dipergunakan sebagai dasar untuk memperoleh hak milik atas sesuatu kebendaan, yaitu:

1. orang-orang yang belum dewasa dan orang-orang terampu, kecuali dalam hal yang ditentukan oleh undang-undang (Pasal 1987);
2. diantara suami isteri (Pasal 1988);
3. terhadap seorang isteri selama perkawinannya, yaitu:
 - (a) apabila tuntutan seorang isteri di muka pengadilan untuk mempertahankan hak milik tidak akan dapat diteruskan, melainkan setelah seorang isteri tersebut memilih antara menerima atau melepaskan persatuan harta kekayaan;
 - (b) apabila suami, karena ia telah menjual benda milik pribadi isteri, harus menanggung penjualan itu dan di dalam segala hal di mana tuntutan isteri akhirnya harus ditujukan kepada suaminya (Pasal 1989);
4. terhadap ahli waris yang telah menerima suatu warisan dengan hak istimewa untuk membuat pendaftaran harta peninggalan, mengenai piutang-piutangnya terhadap harta peninggalan (Pasal 1991).

Di samping *verjaring* dapat dikecualikan keberlakuannya, juga *verjaring* dapat ditunda (*stuiting*) keberlakuannya. Terdapat dua macam pencegahan terhadap berlakunya *verjaring*, yaitu:

1. *natuurlijke stuiting*, *bezit* yang *bezitter*-nya selama satu tahun atau lebih tidak dapat menikmati atas benda yang dikuasainya, karena diambil orang lain selaku pemilik atau pihak ketiga. Pencegahan keberlakuan *verjaring* jenis ini diatur dalam ketentuan Pasal 1978 KUH Perdata. Karena alasan ini, maka keberlakuan *acquisitieve verjaring* dapat dicegah;
2. *burgerlijke stuiting*, *bezit* yang *bezitter*-nya digugat atau dituntut secara hukum di muka hakim pengadilan, kecuali jika ditarik kembali ataupun dinyatakan batal; dan kalau *bezitter* mengakui dengan kata-kata atau dengan perbuatan, hak orang lain sebagai pemilik sesungguhnya. Pencegahan keberlakuan *verjaring* jenis ini diatur lebih lanjut dalam ketentuan Pasal-pasal 1979, 1980, 1981 dan 1982 KUH Perdata.

Bedanya *stuiting* daripada *verjaring* dengan *schorsing* daripada *verjaring* ialah jika alasan yang menyebabkan *stuiting* itu sudah tidak ada lagi, maka *verjaring* akan

berlaku lagi tapi tanpa memperhitungkan waktu sebelumnya dus waktu mulai dari permulaan lagi.²⁶⁴

4. Memperoleh Hak Milik atas Sesuatu Kebendaan Melalui Perwarisan (*Erfopvolging*)

Perwarisan adalah cara pemindahan kepemilikan hak milik yang dimiliki pewaris kepada ahli waris. Ketentuan dalam Pasal 833 KUH Perdata antara lain menentukan, bahwa “*sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala benda, segala hak dan segala piutang pewaris*”. Jadi, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 584 dan Pasal 833 KUH Perdata, demi hukum seseorang sebagai ahli waris dapat memperoleh hak milik atas sesuatu kebendaan melalui perwarisan, baik sebagai ahli waris berdasarkan undang-undang (*ab intestato*) maupun ahli waris berdasarkan wasiat (*testament*)

Kalau pemilik *eigendom* itu orang Indonesia asli, maka berlaku cara mewarisi menurut Hukum Adat. Kalaupun pemiliknya itu orang Eroipa atau orang Tionghoa, maka berlakulah Pasal-pasal KUH Perdata, yaitu bagian Hukum Kewarisan Buku II KUH Perdata. Sementara itu kalau pemilik *eigendom* orang Arab, maka berlakulah hukum Adat mereka, yang praktis sama dengan Hukum Islam.

5. Memperoleh Hak Milik atas Sesuatu Kebendaan Melalui Penyerahan (*Levering/ Opdrach/Overdracht/Tradito*)

Penyerahan merupakan cara memperoleh hak milik yang penting dan paling sering terjadi dalam masyarakat. Penyerahan adalah pemindahan suatu benda oleh pemilik atau atas namanya kepada orang lain, sehingga orang lain ini memperoleh hak milik

²⁶⁴*Ibid.*, hlm. 66.

atas benda tersebut. Penyerahan ini merupakan lembaga hukum yang hanya dikenal khusus dalam sistem hukum perdata kita. Sedang dalam sistem hukum perdata lain, misalnya di Perancis tidak mengenal lembaga penyerahan ini, sebab menurut *Code Civil*-nya hak milik langsung beralih pada saat perjanjian terjadi.²⁶⁵

Penyerahan dalam KUH Perdata sering dipakai istilah-istilah lain, tetapi mempunyai pengertian yang sama dengan penyerahan, misalnya: (1) *opdract*; (2) *overdracht*; (3) *transport* untuk penyerahan atas kebendaan tak bergerak; (4) *cessie* untuk penyerahan piutang atas nama; dan (5) *inbreng* untuk penyerahan dalam hal warisan.²⁶⁶

Perkataan penyerahan mempunyai dua arti, yaitu: *pertama*, perbuatan yang berupa penyerahan kekuasaan belaka (*feitelijke levering*) dan kedua, perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak milik kepada orang lain (*juridische levering*).²⁶⁷

Ditinjau dari sudut yuridis, yang dimaksud dengan levering adalah pemindahan hak eigendom atas suatu kebendaan yang berasal dari seseorang yang berhak memindahkannya kepada orang lain, yang mengakibatkan orang lain tersebut menjadi pemilik kebendaan yang bersangkutan.²⁶⁸

Penyerahan suatu kebendaan tidak hanya hanya dilakukan perbuatan menyerahkan kekuasaan belaka atas kebendaan yang dimilikinya kepada orang, melainkan adakalanya juga harus disertai dengan surat penyerahan pemindahan kepemilikan hak miliknya. Hal ini tergantung pada sifat atau macam kebendaannya.

²⁶⁵*Ibid.*, hlm. 67 dan Abdulkadir Muhammad. 1993. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 155.

²⁶⁶Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 68.

Doktrin membedakan penyerahan dalam dua sistem (*stelsel*), yaitu: (1) sistem kausal (*causaal sisteem*) dan sistem abstrak (*abstract sisteem*).²⁶⁹

Sistem kausal dianut oleh Diephuis dan P. Scholten. Dalam sistem ini sifatnya masih *obligatoir* (perjanjian dasar), artinya perjanjian yang diadakan antara para pihak baru menimbulkan suatu perikatan yang mengikat para pihak. Oleh karena itu, hak yang ditimbulkannya adalah hak perorangan. Sifat *obligatoir* di sini menunjukkan bahwa dengan selesainya perjanjian, tujuan pokok dari perjanjian belum tercapai demikian juga hak *eigendom* belum beralih, karena masih harus ada penyerahan. Jadi, dalam sistem kausal, sah tidaknya pengalihan hak *eigendom* tergantung pada sah tidaknya perjanjian *obligatoir*; jika alas hak (*title*) sah, maka penyerahannya juga sah, tetapi jika titel tidak sah, maka penyerahan juga tidak sah. Negeri Belanda dan dengan sendirinya Indonesia mempraktekkan sistem kausal ini.²⁷⁰

Sementara itu, dalam sistem abstrak, yang dianut oleh Meijers dan Opzoomer, perjanjian sudah bersifat *zakelijk*, atau sudah tercipta hak kebendaan, artinya dengan selesainya perjanjian, tujuan pokok sudah tercapai, yaitu adanya hak kebendaan tanpa harus ada penyerahan dulu. Jadi, sah tidaknya pengalihan hak *eigendom*, tidak tergantung pada sah tidaknya perjanjian *obligatoir*. Antara penyerahan dan titel sah terpisah satu sama lainnya, artinya penyerahan dapat sah walaupun titelnya tidak sah atau tanpa titel sekalipun. Sistem ini dipraktekkan di Jerman, di mana *levering* sebagai suatu *zakelijk overeenkomst* berdiri sendiri, artinya merupakan perbuatan hukum tersendiri yang tidak ada kaitannya lagi dengan perjanjian *obligatoir*. Di sini perjanjian *obligatoir* bisa dibatalkan melalui klaim yang bersifat perorangan

²⁶⁷Subekti. *Op.Cit.*, hlm. 58.

²⁶⁸Frieda Husni Hasbullah. *Op.Cit.*, hlm. 113.

²⁶⁹*Ibid.*, hlm. 113-114.

²⁷⁰*Ibid.*, hlm. 114.

(*persoonlijk*) kepada pemilik lama. Namun hak milik atas benda tetap berada pada pihak yang telah menguasainya.²⁷¹

Di luar kedua sistem tersebut, ada satu sistem lagi yang merupakan gabungan antara sistem kausal dan sistem abstrak, sebagaimana diterapkan di Perancis. Sebagai suatu negara yang hukumnya dioper oleh Belanda, kemudian masuk ke Indonesia, ternyata Perancis menganut sistem yang berbeda dengan kedua negara tersebut. Menurut sistem hukum Perancis, hak *eigendom* sudah beralih sejak lahirnya perjanjian atau tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harganya walaupun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar.²⁷² Hal ini merupakan penyatuan antara dua sistem, yaitu *obligatoir overeenkomst* dan *zakelijke overeenkomst*, yang diperas menjadi satu perbuatan hukum, artinya terjadinya pemindahan hak milik tanpa perlu dilakukan penyerahan atas bendanya. Penyerahan atau *delivery* di sini hanya merupakan penyerahan kekuasaan belaka dan tidak mengandung arti pemindahan hak milik (*transfer ownership*).²⁷³

Terdapat beberapa cara penyerahan dari sesuatu kebendaan yang didasarkan kepada sifat dari kebendaan, yaitu: (1) penyerahan kebendaan bergerak; dan (2) penyerahan kebendaan tidak bergerak. Khusus penyerahan kebendaan bergerak dibedakan lagi atas: (1) penyerahan kebendaan bergerak berwujud; dan (2) penyerahan kebendaan bergerak tidak berwujud;

a. Cara Penyerahan Kebendaan Bergerak yang Berwujud

mengenai cara bagaimana penyerahan kebendaan bergerak yang berwujud diatur dalam ketentuan Pasal 612 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan sebagai berikut:

²⁷¹*Ibid.*, hlm. 114-115.

²⁷²*Ibid.*, hlm. 116.

²⁷³Subekti, 1976. *Perbandingan Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, hlm. 49.

“Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan, dalam mana kebendaan itu berada”.

Jadi, penyerahan kebendaan bergerak yang berwujud dilakukan dengan penyerahan yang nyata (*feitelijke levering*), yang di dalam sekaligus penyerahan yuridis (*juridische levering*). Namun adakalanya penyerahan kebendaan bergerak yang berwujud dilakukan dengan cukup menyerahkan kunci-kunci dari bangunan di mana kebendaannya di tempatkan.

Dalam keadaan tertentu adakalanya pula penyerahan kebendaan bergerak yang berwujud tersebut tidak perlu dilakukan sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 612 ayat (2) KUH Perdata, yaitu apabila kebendaan yang akan diserahkan itu telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya berdasarkan alasan hak lain, maka penyerahan tidak perlu dilakukan. Dalam keadaan seperti ini penyerahan tidak diperlukan dilakukan, karena kebendaan bergerak yang berwujudnya sudah berada dalam menguasai pihak yang hendak menerima kebendaan tersebut berdasarkan alasan hak lain sebelumnya.

Cara penyerahan yang seperti ini dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu: (1) penyerahan secara “*tradition breve manu*”, yang disebut juga “*levering met de korte hand*” (penyerahan dengan “tangan pendek”), hal ini terjadi penerimaan hak tanpa pemindahan benda karena pemilik baru telah memegang benda itu sebelumnya; dan (2) penyerahan secara “*constitutum possessorium*” (penyerahan dengan melanjutkan

penguasaan bendanya), misalnya penyerahan hak tanpa pemindahan benda karena setelah menjual bendanya pemilik lama kemudian meminjam/ menyewa benda itu.²⁷⁴

Diluar ketentuan dalam Pasal 612 ayat (2) KUH Perdata didapati pula penyerahan tidak perlu dilakukan dalam hal benda yang dijadikan objek perjanjian berada di tangan pihak ketiga, artinya penyerahan dilakukan melalui pihak ketiga. Cara penyerahan melalui pihak ketiga itu disebut “levering met de lange hand” atau “tradition longa manu”, yang secara harfiah diartikan sebagai “penyerahan dengan lengan panjang”.²⁷⁵

b. Cara Penyerahan Kebendaan Bergerak yang Berupa Piutang-piutang atas Nama dan Kebendaan Bergerak Tidak Berwujud Lainnya

Dalam ketentuan Pasal 613 KUH Perdata ditetapkan sebagai berikut:

- (1) *Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.*
- (2) *Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.*
- (3) *Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa, dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.*

²⁷⁴Frieda Husni Hasbullah. *Op.Cit.*, hlm. 120-121; Djaja S. Meliala. *Op.Cit.*, hlm. 34; dan Surini Ahlan Sjarif. 1987. *Intisari Hukum Benda Menurut Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-undang Hukum Perdata)*. Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 21-22.

²⁷⁵Frieda Husni Hasbullah. *Ibid.*, hlm. 121; Djaja S. Meliala. *Ibid.*, hlm. 34-35.

Dengan merujuk kepada ketentuan dalam Pasal 613 KUH Perdata, dapat dibedakan cara peralihan “benda bergerak yang tidak berwujud”, yaitu:

1. Penyerahan dari surat piutang “op naam” (atas nama), menurut ketentuan Pasal 613 ayat (1) KUH Perdata, dilakukan dengan cara “cessie”²⁷⁶ sebagai bukti penyerahan, berupa akta otentik atau akta di bawah tangan yang menyatakan bahwa piutang telah dipindahkan atau dilimpahkan kepada orang lain berdasarkan “cessie”, mungkin dikarenakan adanya jual beli piutang, yang juga harus diberitahukan kepada pihak yang berutang;
2. Penyerahan dari kebendaan bergerak yang tidak berwujud atau bertubuh lainnya, menurut ketentuan dalam Pasal 613 ayat (1) KUH Perdata, dilakukan dengan “bukti penyerahan” yang dibuat secara otentik maupun dibawah tangan;
3. Penyerahan dari surat piutang “aan toonder” (atas bawa/pembawa), menurut ketentuan dalam Pasal 613 ayat (3) KUH Perdata, dilakukan penyerahan secara nyata dengan menyerahkan surat piutangnya;
4. Penyerahan dari piutang “aan order” (atas tunjuk/pengganti/perintah), menurut ketentuan dalam Pasal 613 ayat (3) KUH Perdata, dilakukan penyerahan suratnya disertai dengan “endosemen”²⁷⁷ (catatan punggung), yaitu dengan cara menuliskan dibalik surat piutang atas tunjuk/pengganti kepada siapa surat piutangnya beralih.

c. Cara Penyerahan Kebendaan Tidak Bergerak

Mengenai cara bagaimana penyerahan kebendaan tidak bergerak diatur dalam

Pasal 616 sampai dengan Pasal 620 KUH Perdata yang menetapkan sebagai berikut:

Pasal 616

“Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620”

Pasal 617

²⁷⁶Cessie, sesi adalah penyerahan, pemindahan utang atau tagihan dengan penggantian kreditor lain; cessie tidak dianggap sebagai suatu bentuk pembaharuan hutang; cessie dari tagihan atas unjuk terjadi dengan penyerahan suratnya, tagihan atas nama dengan akta cessie, tagihan atas perintah dengan endossemen. Lihat M. Budiarto, et.al. 2004. *Kamus Hukum Umum*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, hlm. 44.

²⁷⁷Istilah lain dari “endosemen” ialah “endosseren” atau “pengendosan”, yaitu: mengalihkan surat berharga dengan cara menandatangani pada bagian belakang surat berharga tersebut. Lihat M. Budiarto, et.al. *Ibid.*, hlm. 77.

- (1) *Tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan.*
- (2) *Sebagai akta otentik harus dianggap juga, tiap-tiap petikan dalam bentuk biasa, dari rol atau register kantor lelang guna membuktikan penjualan barang dengan perantaraan kantor tersebut, yang diselenggarakan menurut peraturan-peraturan yang telah ada, atau kemudian akan diadakan.*

Pasal 618

“Segala akta pemisahan harta kekayaan, sekedar mengenai barang-barang tak bergerak, harus diumumkan juga dengan cara sebagaimana teratur dalam Pasal 620”.

Pasal 619

“Salinan dari akta penjualan atau akta pemisahan, tak boleh diberikan kepada pihak yang memperoleh barang, tanpa izin dari pihak yang menjual atau pihak yang ikut berhak, izin mana dengan tegas harus diberikan dalam akta itu sendiri atau dalam akta otentik lain yang kemudian dibuat dan yang harus diumumkan juga pada waktu dan dengan cara yang sama sebagaimana teratur terhadap pengumuman akta penjualan dan pemisahan tersebut. Dalam hal tak adanya izin yang demikian, penyimpan hipotik harus menolak pengumuman akta-akta tersebut. Segala pengumuman bertentangan dengan ketentuan ini adalah batal, dengan tak mengurangi tanggung jawab pegawai yang telah memberikan salinan akta tersebut tanpa izin, dan tanggung jawab si penyimpan hipotik yang telah melakukan pengumuman dalam hal tak adanya izin”.

Pasal 620

- (1) *Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termaktub dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan dengan membukukannya dalam register.*

- (2) *Bersama-sama dengan pemindahan tersebut di atas, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpan hipotik, sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan otentik dari akta atau keputusan itu, agar penyimpan mencatat di dalamnya, hari pemindahan beserta bagian dan nomor dari register yang bersangkutan.*

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 616 KUH Perdata, jelas bahwa penyerahan kebendaan tidak bergerak harus dilakukan dengan akta otentik yang dibuat di hadapan notaris, kemudian diumumkan dan selanjutnya dengan membukukannya pada register umum yang diadakan memang untuk itu.

Penyerahan kebendaan tidak bergerak harus dengan suatu tulisan yang dinamakan dengan “akte van transport” (surat penyerahan), yang harus dibuat secara resmi (otentik), yaitu di muka notaris. Akta tersebut berupa surat keterangan bertimbal-balik yang ditandatangani bersama-sama oleh penjual dan pembelinya, dan dalam pokoknya berisi bahwa di sebelah satu pihak penjual menyerahkan hak miliknya, dan di sebelah lain pihak pembeli menyatakan menerima hak milik atau benda yang bersangkutan.²⁷⁸

Ketentuan dalam Pasal 616 sampai dengan Pasal 620 KUH Perdata tidak diberlakukan di Indonesia, berhubung berdasarkan ketentuan dalam Pasal 24 Ordonansi Balik Nama Staatsblad 1834 Nomor 27 (*Overschrijvings Ordonantie*), penyerahan kebendaan tidak bergerak tersebut dilakukan dengan balik nama, yaitu melalui pendaftaran di tempat dan di hadapan hakim *Raad van Justice* (RvJ). Tetapi berdasarkan Staatsblad 1947 Nomor 53, pendaftaran tidak lagi dilakukan di hadapan hakim RvJ, melainkan di hadapan Kepala Seksi Pendaftaran Tanah (Kadaster). Kadaster berdasarkan Staatsblad 1947 Nomor

²⁷⁸Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata. Op.Cit.*, hlm. 60.

12 bertugas rangkap, yaitu: di camping melakukan pendaftaran hak dan peralihannya juga sebagai Pegawai Balik Nama (*Overschrijvingsambtenaar*).²⁷⁹

Kemudian Republik Indonesia, juga mengadakan cambur tangan dengan mengeluarkan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1954 yang menyatakan, bahwa penyerahan terhadap benda-benda tak bergerak itu harus mendapat izan dari Menteri Kehakiman. Kalau tidak, maka perbuatan itu akan batal karena hukum. Dalam pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1954 itu, kekuasaan memberi izan itu didelegir atau dikuasakan oleh Menteri Kehakiman kepada Jaksa Pengadilan Negeri.²⁸⁰

Kini dengan diberlakukannya UUPA, khusus untuk penyerahan kebendaan dari tanah telah diatur secara “tersendiri” dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pelaksanaan UUPA, yang kemudian diganti dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setiap peralihan hak atas dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam preusan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan cara dibuatkan akta PPAT yang dikatakan sebagai akta otentik, selanjutnya peralihan dan pemindahan hak atas tanah tersebut oleh pemegangnya wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan setempat.

²⁷⁹Frieda Husni Hasbullah. *Op.Cit.*, hlm. 122.

²⁸⁰Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 72.

Dengan demikian berarti, bahwa penyerahan kebendaan tidak bergerak, selain dilakukan secara nyata (*feitelijke levering/delivrance*), juga harus diikuti dengan penyerahan secara yuridis (*jurisdische levering/tradition*).

C. PENGERTIAN DAN CARA MEMPEROLEH HAK MILIK ATAS TANAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM KEBENDAAN AGRARIA

Hubungan hukum dengan tanah akan menimbulkan hak penguasaan atas tanah. Dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, hubungan hukum tersebut berupa hubungan antara negara dengan tanah dan hubungan antara warga negara (baik individu maupun kelompok) dengan tanah.²⁸¹

Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. “*Sesuatu*” yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolok pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah negara yang bersangkutan. Kita juga mengetahui bahwa hak penguasaan atas tanah itu dapat diartikan sebagai *lembaga hukum*, jika belum dihubungkan dengan tanah dan subjek tertentu. Hak penguasaan atas tanah dapat juga merupakan *hubungan hukum konkret (subjektief recht)* jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya.²⁸²

²⁸¹Hermayulis sebagaimana dikutip Rachmadi Usman. 2009. *Hukum Perwakafan Di Indonesia*. Jakarta: CV Sinar Grafika, hlm. 44.

²⁸²Boedi Harsono. 1997. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya: Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan, hlm. 232.

Berdasarkan perspektif UUPA, pada dasarnya penguasaan atas tanah berada di tangan negara dan warganegara, yang kemudian menimbulkan kewenangan untuk berbuat sesuatu atas tanah. Hak penguasaan atas tanah yang tertinggi berada di tangan bangsa, yang dinamakan dengan “Hak Bangsa”, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) sampai dengan ayat (3) UUPA yang menetapkan, bahwa:

- (1) *Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.*
- (2) *Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.*
- (3) *Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) Pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.*

Hak Bangsa, sebutan yang diberikan oleh para ilmuwan pada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) UUPA. UUPA sendiri tidak memberikan namanya yang khusus. Hak ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah Nasional. Hak-hak penguasaan atas tanah yang lain, secara langsung ataupun tidak langsung bersumber padanya. Hak Bangsa mengandung 2 unsur, yaitu unsur kepunyaan dan unsur tugas kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya. Hak Bangsa atas tanah bersama tersebut bukan hak pemilikan dalam pengertian yuridis. Dalam rangka Hak Bangsa ada hak milik perorangan atas tanah. Tugas kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama tersebut pelaksanaannya dilimpahkan kepada Negara.²⁸³

²⁸³*Ibid.*, hlm. 236-237.

Hak Bangsa ini merupakan hubungan hukum yang bersifat abadi yang dimiliki oleh seluruh rakyat Indonesia sepanjang masa yang bersatu sebagai bangsa Indonesia atas semua tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia. Dijelaskan dalam Penjelasan Umum UUPA, bahwa *”selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia itu masih ada dan selama bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut”*. Dengan demikian seluruh bumi, air dan ruang angkasa Indonesia itu merupakan kekayaan dan milik bangsa Indonesia, sehingga tidak dapat dialihkan kepada pihak lain. Dengan kata lain bumi, air dan ruang angkasa Indonesia merupakan milik bersama, yang penguasaan dan penggunaannya akan dipimpin oleh Negara dalam tingkatan tertinggi.

Tugas mengelola berupa mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama tersebut tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia, maka penyelenggaraannya oleh bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembalian amanat tersebut pada tingkatan yang tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, yang selanjutnya melahirkan “Hak Menguasai dari Negara”. Pemberian kuasa tersebut dituangkan dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bahwa *“bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”*. Ini berarti tidak perlu dan tidaklah pula pada tempatnya bangsa Indonesia atau Negara Republik Indonesia bertindak sebagai pemilik tanah. Karenanya lebih tepat jika Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak dalam kedudukannya sebagai Kuasa dan Badan Penguasa, yang merupakan organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia yang tertinggi.

Isi kewenangan negara atas tanah tersebut diatur dengan rinci dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA, yang menentukan sebagai berikut:

“Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;*
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;*
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa”.*

Berdasarkan isi Hak Menguasai dari Negara ini, maka kekuasaan Negara mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa Negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyainya untuk menggunakan haknya, sampai di situlah batas kekuasaan Negara tersebut. Adapun isi hak-hak itu serta pembatasan-pembatasannya dinyatakan dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan, bahwa *“atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”*. Ini berarti Negara dapat memberikan tanah milik bangsa Indonesia itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya.

Dengan demikian berdasarkan kewenangan negara dan subjek dari Hak Penguasaan atas Tanah tersebut, maka dapat dibedakan atas dua macam hak penguasaan atas tanah, yaitu: (1) tanah yang dikuasai langsung oleh negara, lazim disebut Tanah Negara; dan (2) tanah yang dikuasai oleh masyarakat, lazim disebut Tanah Hak. Tanah-tanah yang tidak atau belum dihaki dengan hak-hak perseorangan dinamakan

dengan Tanah Negara. Sedangkan tanah masyarakat adalah tanah-tanah yang dimiliki perseorangan berdasarkan hak-hak tertentu, yang merupakan Tanah Hak. Pemilikan Tanah Hak ini bersifat perseorangan (individual) dan pribadi.

Sebagaimana dikemukakan sebelumnya, ketentuan Pasal-pasal 16, 49 dan 53 ayat (1) UUPA mengatur mengenai bentuk-bentuk hubungan hukum yang dapat dipunyai seseorang (individual) atas tanah, yaitu: hak seseorang (individual) atas tanah atau berkaitan dengan tanah, yang dapat berupa:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa untuk Bangunan;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutang;
- h. Hak-hak yang sifatnya sementara:
 1. Hak Gadai;
 2. Hak Usaha Bagi Hasil;
 3. Hak Menumpang;
 4. Hak Sewa Tanah Pertanian.
- i. Hak Guna Air;
- j. Hak Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan;
- k. Hak Guna Runag Angkasa;
- l. Hak-hak Tanah untuk keperluan suci dan sosial, misalnya Wakaf Tanah Milik;
- m. Hak-hak lain yang ditetapkan dengan undang-undang, misalnya Hak Jaminan atas Tanah, yang dinamakan dengan Hak Tanggungan.

Selain hak-hak atas tanah, air dan ruang angkasa tersebut, masih ada lagi hak yang berhubungan dengan tanah yang tidak diatur oleh UUPA, akan tetapi diatur dalam pelbagai peraturan perundang-undangan khusus lainnya, yaitu hak pengelolaan, hak penguasaan dan hak pertambangan.²⁸⁴

Terhadap hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara itu, menurut ketentuan Pasal 53 ayat (1) UUPA bahwa untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan UUPA dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.

²⁸⁴Saleh, K. Wantjik. 1977. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 18.

Dengan adanya hak-hak di atas, maka ketentuan-ketentuan mengenai bumi, air dan ruang angkasa yang diatur dalam Buku II KUH Perdata Indonesia sudah dicabut. Pencabutan tersebut tidak bersifat total, hanya bersifat sebagian yaitu jika bumi dan hal lain diatur dalam sebuah ketentuan, maka bagian mengenai hak-hak yang sudah diatur UUPA dicabut dan mengenai hal lainnya selebihnya tetap berlaku.²⁸⁵

Apa yang dimaksud dengan Hak Milik, ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA menyebutkan, bahwa "*hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6*". Ini berarti, bahwa Hak Milik atas tanah merupakan hak yang paling "terkuat dan terpenuh" di antara hak-hak atas tanah yang ada. Pemberian sifat hak milik ini tidaklah merupakan hak mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak milik menurut pengertian KUH Perdata Indonesia.

Sifat demikian tentunya bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak atas tanah. Sifat-sifatnya terkuat, turun temurun dan dapat beralih, dapat menjadi "induk" dari hak-hak atas tanah lain, dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, dapat dipindahkan kepada pihak, dapat dilepaskan oleh pemiliknya, dan dapat diwakafkan pula. Dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan, bahwa "*hak milik dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain*".

Perkataan "terkuat dan terpenuh" dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA itu bermaksud untuk membedakan Hak Milik dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna

²⁸⁵Mariam Darus Badruzaman. 1983. *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*. Bandung: Alumnii, hlm. 33.

Bangunan, Hak Pakai, dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dipunyai orang, Hak Milik-lah yang "ter", artinya paling kuat dan terpenuh.

Tujuan penggunaannya dari Hak Milik atas tanah dapat dipergunakan baik untuk usaha pertanian, maupun untuk mendirikan bangunan-bangunan dengan memperhatikan atau menyesuaikan dengan Rencana Tata Guna Tanah.

Hak Milik (atas tanah) mempunyai sifat-sifat dan ciri-cirinya tertentu, yaitu: (1) merupakan hak atas tanah yang kuat, bahkan hak yang terkuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain; (2) merupakan hak turun temurun dan dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli waris yang empunya hak; (3) dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah lain, artinya dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lainnya, sebaliknya Hak Milik tidak dapat berinduk pada hak atas tanah lain; (4) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan; (5) dapat dialihkan kepada pihak lain, yaitu dapat dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan dan diberikan dengan wasiat; (6) dapat dilepaskan oleh empunya hingga tanahnya menjadi Tanah Negara; (7) dapat diwakafkan, di mana tanahnya dijadikan tanah wakaf; dan (8) pemiliknya mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapa pun benda itu berada.²⁸⁶

Sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 21 dan Pasal 49 ayat (1) UUPA, pada prinsipnya hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain. Di samping itu badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh

²⁸⁶Lihat Boedi Harsono. 1971. *Undang-Undang Pokok Agraria Bagian Pertama Jilid II*. Jakarta: Djambatan, hlm. 54; Eddy Ruchiyat. 1984. *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya*

Pemerintah yang bergerak di bidang sosial dan keagamaan sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, sepanjang tanahnya memang dipergunakan langsung dalam bidang sosial dan keagamaan.

Hak Milik atas tanah kepada orang asing dilarang, kepada mereka dapat mempunyai hak atas tanah dengan Hak Pakai yang luasnya terbatas. Demikian pula pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai Hak Milik. Pertimbangan untuk melarang badan-badan hukum mempunyai Hak Milik atas tanah ini dikarenakan badan-badan hukum tidak perlu mempunyai Hak Milik tetapi cukup hak-hak lainnya, asal saja ada jaminan-jaminan yang cukup bagi keperluan-keperluannya yang khusus, yaitu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai sebagaimana termaktub dalam ketentuan Pasal 28, Pasal 35 dan 41 UUPA. Dengan demikian, maka dapat dicegah usaha-usaha yang bermaksud menghindari ketentuan-ketentuan yang membatasi batas maksimum luas tanah yang dipunyai dengan Hak Milik.

Meskipun pada dasarnya Badan-badan Hukum tidak dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, tetapi mengingat akan keperluan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan paham keagamaan, sosial dan hubungan perekonomian, maka oleh UUPA diadakanlah suatu "escape clause", yang memungkinkan Badan-badan Hukum tertentu mempunyai Hak Milik atas tanah. Dengan adanya "escape clause" ini, maka cukuplah nanti bila ada keperluan akan Hak Milik bagi sesuatu atau sesuatu macam Badan Hukum diberikan pengecualian/dispensasi oleh Pemerintah, dengan jalan menunjuk Badan Hukum tersebut sebagai Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah. Badan-badan Hukum dimaksudkan adalah Badan-badan Hukum, yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan, tetapi sepanjang tanahnya diperlukan untuk usahanya dalam bidang sosial dan keagamaan tersebut. Dalam hal-hal yang tidak

langsung berhubungan dengan bidang itu, mereka dianggap sebagai Badan-badan Hukum biasa.

Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah telah ditetapkan Badan-badan Hukum yang diperbolehkan mempunyai Hak Milik atas Tanah, yaitu:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara, yaitu:
 1. untuk tempat bangunan-bangunan yang diperlukan guna menunaikan tugasnya serta untuk perumahan bagian pegawai-pegawainya;
 2. yang berasal dari pembelian dalam pelelangan umum sebagai eksekusi dari hak bank yang bersangkutan, dengan ketentuan bahwa jika bank sendiri tidak memerlukannya untuk keperluan sebagaimana dimaksud di atas, dalam waktu satu tahun sejak diperolehnya, tanah itu harus dialihkan kepada pihak lain yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah. Untuk dapat tetap mempunyai tanahnya guna keperluan sebagaimana dimaksud di atas, diperlukan izin dari Menteri Agraria. Jangka waktu satu tahun dimaksud jika perlu atas permintaan bank yang bersangkutan dapat diperpanjang oleh Menteri Agraria atau pejabat lain yang ditunjuknya.

Pembatasan tersebut di atas berlaku bagi Bank-bank Negara tersebut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 juncto Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian dapat mempunyai Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari batas maksimum yang telah ditetapkan;
- c. Badan-badan Keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan Sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Agraria setelah mendengar Menteri (Kesejahteraan) Sosial.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 22 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal I Ketentuan Konversi UUPA, maka terdapat beberapa cara terjadi atau peralihan Hak Milik atas tanah, dalam hal ini setidaknya melalui 4 (empat) cara, yaitu: *pertama*, menurut hukum adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, misalnya pembukaan tanah oleh seseorang anggota persekutuan adat; *kedua*, berdasarkan penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah; *ketiga*,

berdasarkan ketentuan undang-undang; dan *keempat*, berdasarkan *konversi* hak-hak barat.

Terjadinya Hak Milik atas tanah menurut hukum adat harus diatur dengan Peraturan Pemerintah, hal ini dimaksudkan supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan negara. Menurut hukum adat, Hak Milik atas tanah terjadi apabila seseorang suka dengan pengetahuan kepada suku/masyarakat hukum desa, membuka tanah hak ulayat suku/masyarakat hukum/desa tersebut dan memeliharanya/mengolahnya terus menerus. Jadi, seseorang yang ingin mempunyai Hak Milik atas tanah, dengan cara membuka tanah hutan, sesudah UUPA harus dimohonkan dan mendapat izin lebih dari pejabat yang telah ditetapkan.²⁸⁷

Selain itu, Hak Milik atas tanah menurut hukum adat, bisa terjadi karena mewaris tanah, menerima tanah secara pembelian, penukaran, penerimaan hadiah dan lain-lain sebagainya, dan mendapat hak milik atas tanah oleh pengaruh lampau waktu.²⁸⁸

Sementara itu Hak Milik atas tanah dengan penetapan Pemerintah, yaitu pemberian dari Negara berdasarkan suatu permohonan, yang berupa pemberian, perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan hak atas tanah. Demikian pula terakhir, Hak Milik atas tanah juga dapat terjadi karena keharusan untuk dikonversi atas perintah undang-undang.

Menurut UUPA, jangka waktu Hak Milik atas tanah tidak terbatas. Namun demikian, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 27 UUPA, maka dalam hal tertentu Hak Milik atas tanah dapat hapus pula. Hal itu dikarenakan oleh dua hal, yaitu: *pertama*,

²⁸⁷Iman Soetikno. 1985. *Politik Agraria Nasional*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, hlm. 65.

²⁸⁸Wirjono Prodjodikoro. *Op.Cit.*, hlm. 41-47.

tanahnya jatuh kepada Negara, karena pencabutan hak, karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, karena diterlantarkan; dan karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA; dan *kedua*, tanahnya musnah

Hak Milik atas tanah sebagai hubungan hukum yang kongkrit antara suatu subjek hukum dengan sebidang tanah tertentu menjadi hapus bilamana tanahnya musnah, kiranya sudah sewajarnya, karena objeknya sudah tidak ada lagi. Kemusnahan ini misalnya dapat disebabkan karena longsor atau berubahnya aliran sungai. Kalau yang musnah itu hanya sebagian, maka Hak Milik-nya tetap berlangsung atas sisanya.²⁸⁹

Setiap peralihan Hak Milik dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku. Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai pemilikan dan hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

D. SYARAT-SYARAT PENYERAHAN HAK MILIK

Agar penyerahan hak milik dari seseorang kepada orang lain tidak menjadi batal, maka harus memenuhi persyaratan tertentu. Bilamana disimak ketentuan dalam Pasal 584 KUH Perdata, maka dapat diketahui syarat pokok penyerahan hak milik adalah harus dilakukan oleh pemegangnya sendiri atau seseorang yang mempunyai hak untuk berbuat bebas terhadap kebendaan yang menjadi miliknya. Selain itu juga penyerahan hak milik dipersyaratkan didahului pula dengan adanya peristiwa perdata yang bermaksud memindahkan hak miliknya dari seseorang kepada orang lain, yang menjadi alas hak (titel) bagi peralihan dan pemindahan hak milik tersebut.

Jadi, berdasarkan ketentuan dalam Pasal-pasal 584, 612, 613, dan 616 KUH Perdata, setidaknya untuk sah penyerahan hak milik dipersyaratkan, yaitu: (1) harus ada perjanjian yang *zakelijk*; (2) harus adanya peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, yang menjadi alas hak peralihan dan pemindahan hak milik; (3) dilakukan oleh seseorang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap kebendaan yang dimilikinya; dan (4) adanya penyerahan secara nyata dari kebendaan yang dimilikinya itu.

Perjanjian yang *zakelijk* merupakan perjanjian yang menyebabkan pindahnya hak-hak kebendaan (*zakelijke rechten*), misalnya hak milik, *bezit*, hipotik, gadai. Dari perjanjian yang *zakelijk* ini tidak bisa timbul *verbintenis*, jadi berbeda sekali dengan perjanjian yang terdapat dalam Buku III KUH Perdata. Perjanjian dalam Buku III KUH Perdata itu umumnya bersifat *obligatoir*, yaitu perjanjian yang menimbulkan *verbintenis*, yaitu yang satu harus memberikan prestasi (menyerahkan benda) dan yang lain berhak atas prestasinya. Tapi perjanjian belum mengakibatkan beralihnya hak milik, baru setelah adanya penyerahan, maka hak milik itu beralih. Kesimpulannya, perjanjian *obligatoir* itu tidak menimbulkan atau menyebabkan pindahnya hak *zakelijk*, melainkan hanya menimbulkan hak-hak *persoonlijk*.²⁹⁰

Titel atau alas hak itu adalah hubungan hukum yang mengakibatkan penyerahan atau peralihan barang. Hubungan hukum yang paling sering mengakibatkan penyerahan ini ialah perjanjian. Sesuai dengan ketentuan dalam

²⁸⁹Boedi Harsono. *Undang-Undang Pokok Agraria Op.Cit.*, hlm. 214-215.

²⁹⁰Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 72-73.

Pasal 584 KUH Perdata untuk sahnya penyerahan tersebut mengharuskan adanya titel, bukan adanya titel yang nyata, cukup adanya *putatieve* titel.²⁹¹

Demikian pula syarat kewenangan untuk menguasai bendanya (*beschikkings bevoegdheid*) dijumpai dalam ketentuan Pasal 584 KUH Perdata. Syarat ini tidak lain pelaksanaan dari suatu asas hukum, yaitu asas *nemoplus*, bahwa seseorang itu tidak dapat memeralihkan hak melebihi apa yang menjadi haknya. Lazimnya yang wenang untuk menguasai benda itu ialah pemilik, sebab ada juga kemungkinan orang lain, yaitu seorang berpiutang yang mempunyai piutang-piutang yang masanya sudah dapat ditagih, itu kalau kemudian debitor tidak membayar, maka orang yang berpiutang lalu mempunyai hak untuk menyita sebagian dari barang-barang, kemudian dijual untuk melunasi piutang-piutangnya. Dengan adanya syarat ini, maka ketentuan dalam Pasal 1977 KUH Perdata merupakan penerobosan terhadap syarat *beschikkingsbevoegdheid*.²⁹²

Syarat lainnya adanya penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*), yaitu penyerahan dari tangan ke tangan. Dari perjanjian-perjanjian yang bersifat obligatoir, timbul dua macam kewajiban penyerahan, yaitu harus ada penyerahan nyata dan harus ada penyerahan yuridis (*juridische levering*). Pada kebendaan bergerak, penyerahan yuridis dan penyerahan nyata itu biasanya jatuh bersamaan, di mana penyerahan itu terjadi dengan *overgave* menyerahkan benda. Sedangkan pada kebendaan tidak bergerak, kedua macam *levering* itu berpisah *juridische levering*-nya terjadi dengan pendaftaran benda itu di dalam daftar umum, sementara *feitelijke levering*-nya terjadi dengan penyerahan kunci dari satu rumah atau pembukaan dari pagarnya dan lain-lainnya.²⁹³

²⁹¹*Ibid.*, hlm. 73-74.

²⁹²*Ibid.*, hlm. 75.

²⁹³*Ibid.*, hlm. 75-76.

E. SIFATNYA MEMPEROLEH HAK MILIK

Seperti diketahui, sifat memperoleh hak milik atas sesuatu kebendaan, dapat dibedakan atas dua macam, yaitu: (1) diperoleh secara *originair* (asli); dan (2) diperoleh dengan bantuan orang lain (*derivatif*).

Secara *originair*, artinya memperoleh hak milik secara asli, tidak berasal dari orang yang lebih dulu memiliki kebendaan itu, misalnya pendakuan, penarikan, *verjaring*. Sedangkan secara *derivatif*, artinya memperoleh hak milik berasal dari orang yang lebih dulu berhak atas kebendaan itu, di mana memperolehnya dengan bantuan dari orang yang mendahuluinya.²⁹⁴

Orang yang memperoleh hak milik secara *derivatif* itu disebut mereka yang memperoleh hak (*rechtsverkrijgenden*). Mereka yang memperoleh hak itu dapat dibedakan atas dua macam, yaitu: (1) mereka yang memperoleh hak berdasarkan atas hak yang umum; dan (2) mereka yang memperoleh hak berdasarkan atas hak yang khusus.²⁹⁵

Kemudian mereka yang memperoleh hak milik berdasarkan atas hak yang umum, meliputi:

- a. para ahli waris;
- b. suami atau isteri, karena adanya kesatuan harta kekayaan dalam perkawinan mereka;
- c. anggota badan hukum yang dibubarkan;
- d. negara terhadap harta kekayaan yang terlantar dan lain-lain.²⁹⁶

²⁹⁴*Ibid.*, hlm. 78-79.

²⁹⁵*Ibid.*, hlm. 79.

²⁹⁶*Ibid.*

Kemudian mereka yang memperoleh hak milik berdasarkan atas hak yang khusus, meliputi:

- a. pembeli, setelah adanya levering dalam perjanjian jual beli;
- b. *cessionaris*;
- c. *legataris* dan lain-lain.²⁹⁷

F. PEMBATAAN-PEMBATAAN DALAM MENIKMATI HAK MILIK

Ternyata dalam orang mempergunakan hak miliknya juga harus mengingat batasan-batasan tertentu.²⁹⁸ Batasan-batasan tertentu dalam menikmati hak milik atas sesuatu kebendaan tersebut dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 570 KUH Perdata yang antara lain menyatakan, bahwa *"....., asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dengan pembayaran ganti rugi"*.

Dari ketentuan dalam Pasal 570 KUH Perdata dapat diketahui pembatasan-pembatasan dalam menikmati hak milik atas sesuatu kebendaan, yaitu: (1) undang-undang atau peraturan umum lainnya yang ditetapkan oleh lembaga yang berwenang untuk menetapkannya; (2) tidak mengganggu hak-hak orang lain; dan (3) kemungkinan adanya pencabutan hak milik (*onteigening*) dengan alasan demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan disertai pembayaran ganti kerugian yang wajar dan layak.

²⁹⁷*Ibid.*

²⁹⁸*Ibid.*, hlm. 49-50.

Pembatasan-pembatasan terhadap hak milik atas sesuatu kebendaan lainnya diluar ketentuan dalam Pasal 570 KUH Perdata, yaitu: (1) hukum tetangga; dan (2) penyalahgunaan hak.²⁹⁹

a. Pembatasan oleh Undang-Undang dan Peraturan Umum

Dari ketentuan dalam Pasal 570 KUH Perdata dapat diketahui pembatasan pertama dalam menikmati hak milik atas sesuatu kebendaan adalah oleh undang-undang atau peraturan umum, artinya pemegang hak milik dalam menikmati haknya juga dibatasi oleh undang-undang atau peraturan umum dengan tidak mengurangi haknya dalam menikmati hak milik itu. Pembatasan dengan undang-undang atau peraturan umum tersebut dimaksudkan agar seseorang tidak bisa lagi bertindak sewenang-wenang atas hak milik yang dipunyainya sendiri.

Dapat diartikan bahwa undang-undang yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 570 KUH Perdata adalah undang-undang dalam arti formal³⁰⁰, karena hal ini berhubungan dengan soal kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak milik pribadi. Sudah barang tentu pembatasan oleh undang-undang di sini nantinya jangan sampai melanggar atau merampas hak seseorang untuk menikmati hak milik atas sesuatu kebendaan yang dipunyainya. Pengertian undang-undang dalam Pasal 570 KUH Perdata hendak dapat ditafsirkan dalam artian yang lebih luas lagi, yaitu: termasuk

²⁹⁹*Ibid.*, hlm. 50.

³⁰⁰Sebelumnya dikemukakan pula Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, bahwa undang-undang di sini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 570 KUH Perdata adalah undang-undang dalam arti formal. Lihat Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Ibid.*, hlm. 50. Sebagaimana diketahui, bahwa perkataan undang-undang mengandung dua pengertian, yaitu: undang-undang dalam arti material dan undang-undang dalam arti formal. Dalam arti material, undang-undang adalah semua peraturan yang mempunyai kekuatan yang mengikat, tanpa memperhatikan bentuk dan prosedur pembuatannya. Sedangkan dalam arti formal, undang-undang adalah menunjuk pada satu bentuk peraturan atau ketentuan tertentu yang dibuat oleh pembentuk undang-undang dengan prosedur tertentu pula. Lihat Abu Daud Busroh dan Abubakar Busro. 1985. *Asas-asas Hukum Tata Negara*. Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 51.

yurisprudensi (*jurisprudentie*)³⁰¹, yang kedudukannya sesungguhnya setara dengan pula undang-undang.³⁰²

Peraturan umum di sini meliputi peraturan-peraturan dari penguasa-penguasa yang lebih rendah, misalnya peraturan-peraturan provinsi, peraturan kota, peraturan kabupaten, dan lain-lain.³⁰³

Pencabutan hak milik sebetulnya juga termasuk pembatasan hak milik oleh undang-undang. Pencabutan hak milik ini hanya dapat diadakan oleh pembentuk undang-undang. Penguasa yang lebih rendah hanya boleh melakukan pencabutan hak jika nyata-nyata kekuasaan itu didelegir kepadanya oleh undang-undang.³⁰⁴

Mengenai *onteigening* telah terjadi yurisprudensi yang tetap di Negeri Belanda, yang kemudian diikuti juga di Hindia Belanda. Sebuah *arrest* (Hoge Raad, 19 Maret 1904), di mana sebuah kotapraja Loosduinen membuat peraturan yang mewajibkan para pemiliknya tanah yang letaknya di tepi jalan umum untuk menyetujui pemasangan tiang-tiang lentera di dalam pekarangannya. Akibatnya bahwa pemiliknya tanah itu kehilangan semua kenikmatan atas sejangkal tanah, di mana tiang-tiang lentera itu didirikan. Kemudian atas pertimbangan yang demikian itu, peraturan dari Kotapraja itu lalu dinyatakan batal oleh Hoge Raad. Kesimpulannya penguasa yang lebih rendah itu boleh atau dapat juga mengadakan pembatasan terhadap hak milik (*inbreuk*), asal tidak menghilangkan semua kenikmatan atas hak milik itu (pencabutan hak milik).³⁰⁵

³⁰¹Menurut Kamus Hukum Umum, bahwa yurisprudensi yang berasal dari kata *jurisprudentie* adalah putusan pengadilan mengenai sesuatu hal yang belum diatur oleh undang-undang atau tidak sesuai lagi dengan keadaan yang diikuti oleh hakim lain. Lihat M. Budiarto. *Op.Cit.*, hlm. 123.

³⁰²Jimly Asshiddiqie menyatakan, bahwa undang-undang sebagai produk lembaga legislatif sederajat kedudukannya dengan yurisprudensi sebagai produk lembaga yudikatif yang telah mendapatkan kekuatan berlaku secara tetap. Lihat Jimly Asshiddiqie. 2005. *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*. Jakarta: Konstitusi Press, hlm. 346.

³⁰³Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 51.

³⁰⁴*Ibid.*

³⁰⁵*Ibid.*

Dari *arrest Hoge Raad*, 20 Januari 1891, dapat juga kita simpulkan bahwa peraturan-peraturan dari penguasa yang lebih rendah itu harus mempunyai tujuan umum.³⁰⁶

Secara konstitusional pembatasan terhadap hak milik pribadi ini dimungkinkan asalkan hal itu diatur dalam atau dengan undang-undang. Ketentuan dalam Pasal 28J Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan, bahwa “*dalam menjalankan hak dan kebebasannya, setiap orang wajib tunduk kepada pembatasan yang ditetapkan dengan undang-undang dengan maksud semata-mata untuk menjamin pengakuan serta penghormatan atas hak dan kebebasan orang lain dan untuk memenuhi tuntutan yang adil sesuai dengan pertimbangan moral, nilai-nilai agama, keamanan, dan ketertiban umum dalam suatu masyarakat demokratis*”.

b. Pembatasan Tidak Mengganggu atau Menimbulkan Gangguan (*Hinder*) Terhadap Orang Lain

Pembatasan kedua terhadap hak milik atas sesuatu kebendaan berkenaan dengan *hinder*, juga didasarkan kepada ketentuan dalam Pasal 570 KUH Perdata yang antara lain di dalamnya menyatakan, bahwa: “..... *dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain*”. Suatu perbuatan dianggap sebagai “*hinder*” bilamana perbuatan seseorang itu menimbulkan kerugian yang bersifat immateriil. Hal ini dibedakan dengan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dari seseorang yang dapat menimbulkan kerugian yang bersifat material.

Pada umumnya orang berpendapat bahwa adanya kalimat “..... asal tidak mengganggu hak-hak orang lain” sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 570 KUH Perdata itu tidak memberikan dasar untuk mengadakan gugat yang tersendiri, melainkan hanya memberikan penunjukan kepada aturan lain, yaitu terutama pada ketentuan Pasal 1365

³⁰⁶*Ibid.*

KUH Perdata, ialah pasal mengenai *onrechtmatige daad*. Jadi, kalau ada seorang yang menimbulkan gangguan kepada orang lain menggugatnya tidak berdasarkan ketentuan dalam Pasal 570 KUH Perdata itu melainkan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata.³⁰⁷

Dilihat dari segi pasifnya, dari setiap hak mutlak itu dan kewajiban untuk tidak berbuat sesuatu bagi seseorang, pelanggaran terhadap hal ini merupakan *onrechtmatige daad*. Jika karenanya menimbulkan kerugian yang bersifat material (kerugian harta kekayaan), maka disebut *zaakschadiging*. Tapi jika karena tidak berbuat sesuatu itu menimbulkan kerugian yang bersifat immateriil, maka di sini terdapat *hinder* (gangguan).³⁰⁸

Unsur-unsurnya untuk ada *hinder* tersebut ada dua, yaitu: (1) ada perbuatan yang melawan hukum; dan (2) perbuatan itu bersifat mengurangi/menghilangkan kenikmatan dalam penggunaan hak milik seseorang.³⁰⁹

Arrest Hoge Raad telah memperkenankan atau mengakui gugat berdasarkan *hinder* melalui ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata ialah:

- a. *Arrest Krularrest*, 30 Januari 1914, yaitu perkara antara J.A.H. Krul pengusaha roti melawan H. Joosten. Krul digugat di muka pengadilan, karena pabriknya dengan suara-suaranya yang keras dan getaran-getaran yang hebat itu dianggap menimbulkan gangguan bagi Joosten. Gugat tersebut dikabulkan oleh Hoge Raad, karena suara-suara yang keras dan getaran-getaran yang hebat itu dianggap merupakan gangguan terhadap penggunaan hak milik seseorang.
- b. *Arrest Nobel*, 31 Desember 1937, yaitu perkara antara Willem Jan Nobel melawan sebuah perhimpunan mahasiswa. Perhimpunan mahasiswa itu digugat di muka pengadilan, karena mahasiswa itu di dalam gedung pertemuannya selalu membikin gaduh berpesta-pesta, sehingga menimbulkan gangguan bagi para tetangganya. Gugatan ini dikabulkan oleh Hoge Raad.³¹⁰

³⁰⁷*Ibid.*, hlm. 52.

³⁰⁸*Ibid.*

³⁰⁹*Ibid.*

³¹⁰*Ibid.*, hlm. 52-53.

Pedoman dalam umumnya mengenai gangguan yang mana memberikan alasan untuk digugat dan mana yang belum itu masih belum dapat diberikan, tidak ada aturan hukumnya. Karena adakalanya tidak setiap gangguan itu memberi alasan untuk digugat. Misalnya saja di kota-kota di mana perumahannya sangat buruk, berdempetan antara satu dengan yang lainnya, maka di situ tidak ada orang yang hidup tanpa menimbulkan gangguan bagi tetangganya. Demikian misalnya saja suara dari anak yang teriak-teriak, suara musik atau radio akan terdengar oleh para tetangganya, dan mungkin merupakan gangguan bagi mereka, akan tetapi gangguan di sini tidak cukup kuat untuk menjadi alasan untuk digugat. Penentuan gangguan tersebut ialah kebiasaan masyarakat.³¹¹

Sekalipun begitu agar gugat berdasarkan “hinder” lewat ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata itu bisa berhasil terdapat beberapa pedoman yang mesti dituruti, yaitu: (1) gangguan itu harus terhadap penggunaan hak milik secara normal dan harus diukur menurut usuran obyektif; (2) gangguan harus mengenai pemakaian hak milik sendiri, sebab sering terjadi orang itu justru memperoleh kenikmatan atas hak milik orang lain; dan (3) gangguan itu harus mengenai pemakaian yang sesungguhnya dari hak milik seseorang.³¹²

Demikian juga *zaaksbeschadiging* (pengrusakan benda) dapat digugat berdasarkan *onrechtmatige daad*, asal saja ada perbuatan melawan hukum dan kesalahan.³¹³

Sebagaimana dikemukakan oleh Pitlo, terdapat 4 (empat) tipe *zaaksbeschadiging* tersebut, meliputi:

- a. perbuatan yang *onrechtmatig* terhadap keadaan hak milik normal. Misalnya seorang bermain-main, lalu memecahkan kaca jenderal orang lain. Tak perduli

³¹¹*Ibid.*, hlm. 53.

³¹²*Ibid.*, hlm. 53-54.

³¹³*Ibid.*, hlm. 54.

- apakah perbuatan itu dilakukan dengan sengaja atautkah karena kealpaan orang itu harus mengganti atas akibat perbuatannya. Di sini perbuatan itu adalah *onrechtmatig* (memecahkan kaca), sedangkan keadaan hak milik tetangga (kaca jendela) adalah normal.
- b. perbuatan *onrechtmatig* terhadap keadaan hak milik yang tidak normal. Misalnya seseorang mempunyai *vaas* (tempat bunga) Yunani kuno yang berharga miliaran rupiah, yang terletak di atas meja kecil dekat jendela. Kemudian seorang anak nakal bermain batu, sehingga memecahkan kaca jendela dan *vaas* tersebut. Apakah anak nakal itu kemudian harus mengganti harga *vaas* yang miliaran rupiah itu. Ternyata tidak, karena dalam hal ini pemiliknya saat itu telah meletakkan *vaas*-nya sedemikian rupa, sehingga membahayakan, menciptakan risiko yang tidak normal, maka ia sendirilah yang harus memikul risiko. Orang yang melakukan perbuatan yang melawan hukum itu memang seharusnya memperhatikan kerugian itu, tetapi tidak setiap kerugian harus diganti.
 - c. Perbuatan *rechtmatig* terhadap hak milik yang normal. Contoh yang terkenal yang sering dikemukakan, yaitu seseorang rumahnya terbakar, untuk dapat keluar dari rumahnya harus melalui atap dan kemudian memecahkan kaca jendela tetangganya. Di sini perbuatan itu adalah *rechtmatig*, karena dilakukan dalam keadaan darurat dan keadaan jendela tetangganya adalah normal. Tapi perbuatannya mengharuskan untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan. Kalau menolak, perbuatannya menjadi *onrechtmatig* dan dapat digugat untuk membetulkan kerusakan, atau mengganti ongkos pembetulan.
 - d. Perbuatan *rechtmatig* terhadap keadaan hak milik yang tidak normal. Contoh yang klasik untuk itu misalnya, seseorang untuk membangun sebuah rumah itu tanahnya harus dikeraskan lebih dahulu, pekerjaan ini menimbulkan getaran-getaran yang keras, sehingga tembok rumah tetangga yang dihiasi dengan lukisan-lukisan yang berharga menjadi rusak, atau karena getaran-getaran yang hebat itu instrumen yang halus dan berharga menjadi rusak karenanya. Dalam keadaan yang demikian, pekerjaannya harus dihentikan untuk memberikan kesempatan kepada tetangga untuk menyelamatkan barang-barangnya yang berharga di mana semua perongkosan dipikul sendiri oleh pemilik. Karena pemiliknya telah mendapatkan keadaan hak milik secara normal, yaitu menaruhkan barang-barang berharga yang tidak tahan getaran di tempat di mana tanah harus dikeraskan untuk membuat gedung. Pembuat gedung melakukan perbuatan *rechtmatig*.³¹⁴

c. Pembatasan Kemungkinan Pencabutan Hak (*Onteigening*) Berdasarkan Perintah Undang-Undang

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 570 KUH Perdata, karena kepentingan umum berdasarkan perintah atau atas ketentuan undang-undang, hak milik atas sesuatu kebendaan dapat dicabut dan pemiliknya akan diberikan penggantian yang wajar dan layak. Hal ini mengandung arti, bahwa kita tidak dapat berbuat sewenang-wenang untuk mencabut hak kebendaan orang lain, terkecuali pencabutan itu dilakukan

³¹⁴*Ibid.*, hlm. 54-56.

dengan alasan demi “kepentingan umum” dan harus dilakukan menurut atau berdasarkan ketentuan undang-undang.

Berdasarkan keputusan hakim, hak *eigendom* dapat dicabut setelah terlebih dahulu mendaftarkan keputusan tersebut di dalam Daftar Umum. Dengan pendaftaran tersebut, maka beralihlah hak *eigendom* kepada pihak yang mencabut, dalam hal ini negara atau persekutuan yang bersifat hukum publik dengan penggantian sejumlah ganti rugi. Namun tidak tertutup kemungkinan penguasa atau jajaran yang lebih rendah dapat melakukan pencabutan hak asalkan ada pendelegasian dari penguasa yang berwenang.³¹⁵

Secara konstitusional Undang-Undang Dasar 1945 telah menjamin setiap orang untuk dapat mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak dapat diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun juga. Hal ini dinyatakan dengan tegas dalam ketentuan Pasal 28H Undang-Undang Dasar 1945, yang menentukan, bahwa “*setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun*”. Jadi, secara konstitusional Undang-Undang Dasar 1945 memberikan pengakuan adanya hak milik pribadi yang tidak dapat diganggu gugat dengan semena-mena, artinya pengambilalihan, perampasan, atau pencabutan hak milik pribadi seseorang harus dilakukan berdasarkan ketentuan hukum.

Namun demikian hak milik pribadi yang tidak dapat diambil alih secara sewenang-wenang ini tidak dapat ditafsirkan seolah-olah bersifat mutlak, karena ketentuan ini tetap harus tunduk kepada pembatasan yang ditetapkan dengan undang-undang.³¹⁶

³¹⁵Frieda Husni Hasbullah. *Op.Cit.*, hlm. 95.

³¹⁶Jimly Asshiddiqie. 2009. *Komentar Atas Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*. Jakarta: CV Sinar Grafika, hlm. 123.

Ketentuan konstitusional yang senada dengan Pasal 28H Undang-Undang Dasar 1945, sebelumnya dikemukakan pula dalam ketentuan pasal 26 Undang-Undang Dasar Sementara 1950 yang menetapkan sebagai berikut:

- (1) *Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama dengan orang lain.*
- (2) *Seorang pun tidak boleh dirampas miliknya dengan semena-mena.*
- (3) *Hak milik itu adalah suatu fungsi sosial.*

Dengan adanya Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Dasar Sementara 1950 tersebut, secara adil sekedar adanya jaminan, bahwa kepada setiap orang Indonesia pada hakikatnya diberi kesempatan penuh untuk merasakan kenikmatan dari hak memiliki suatu barang. Dengan adanya Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Dasar Sementara 1950, telah menghalangi suatu perampasan milik seseorang secara tak semena-mena. Hal ini berarti, perampasan hak milik seseorang hanya dapat dilakukan menurut hukum tertentu.³¹⁷

Sejalan dengan ketentuan sebagaimana dalam Pasal 26 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Dasar Sementara 1950, maka hak milik mempunyai fungsi sosial, artinya hak milik pribadi itu diakui dan pemanfaatannya tidak boleh bertentangan dengan kepentingan masyarakat.

Konsep "hak milik berfungsi sosial" ini telah diterapkan pula dalam hukum pertanahan nasional sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 6 UUPA, bahwa "semua hak atas mempunyai fungsi sosial". Artinya, pada setiap hak atas tanah seseorang terdapat "fungsi sosial", karenanya tanah yang dipunyai seseorang tidak akan dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi hal itu

³¹⁷Wirjono Prodjodikoro. *Op.Cit.*, hlm. 22.

menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Dengan ketentuan itu, maka tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Pada sisi lainnya UUPA memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi.

Berkenaan dengan dasar hukum pencabutan hak milik atas sesuatu kebendaan, kiranya dapat dikemukakan ketentuan dalam Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Dasar Sementara 1950 menentukan sebagai berikut:

”Pencabutan hak milik untuk kepentingan umum atas sesuatu benda atau hak tidak dibolehkan, kecuali dengan mengganti kerugian dan menurut aturan-aturan undang-undang”.

Pada zaman Belanda, pencabutan hak milik, yang dalam bahasa Belanda dinamakan ”onteigening ten algemeenen nutte” telah diatur dalam Staatsblad 1920 Nomor 574, yang terkenal dengan sebutan ”Onteigening Ordonnantie”, yang telah beberapa kali diubah dan ditambah, terakhir dengan Staatsblad 1947 Nomor 96.

Peraturan ”Onteigening Ordonnantie” memuat ketentuan-ketentuan yang memberi perlindungan yang berlebih-lebihan atas hak-hak perseorangan. Proses pencabutan hak milik dilalui melalui jalan yang panjang dan diperlukan waktu yang lama, karena harus melalui, baik institusi legislatif, eksekutif maupun pengadilan. Hanya saja dalam hal-hal tertentu (dalam keadaan darurat dan untuk pembangunan perumahan rakyat), yaitu: diadakan proses acara yang lebih singkat. Hak ini didasarkan pada pengertian ”hak eigendom” yaitu, hak perseorangan yang tertinggi yang menurut hukum barat bersifat mutlak dan tidak dapat diganggu gugat.

Namun dengan diberlakukannya UUPA, pengertian "hak milik atas tanah" tidak lagi didasarkan atas hak perseorangan yang bersifat mutlak dan tidak dapat diganggu gugat, melainkan didasarkan atas pengertian, bahwa "semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial", yang antara lain berarti, bahwa kepentingan bersamalahnya yang harus didahulukan. Kepentingan perseorangan harus tunduk pada kepentingan umum.

Menurut ketentuan dalam Pasal 18 UUPA, maka untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Perlu diingat, bahwa pencabutan hak-hak atas tanah di sini merupakan jalan yang terakhir untuk memperoleh tanah dan/atau benda lainnya yang diperlukan untuk kepentingan umum. Dalam pada itu, di dalam menjalankan pencabutan hak tersebut ternyata kepentingan daripada empunya tanah juga tidak boleh diabaikan begitu saja. Oleh karena itu, selain wewenang untuk melakukan pencabutan hak, dalam ketentuan Pasal 18 UUPA tersebut dimuat pula jaminan empunya tanah, yaitu bahwa pencabutan hak harus disertai dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan harus pula dilakukan menurut cara yang diatur dalam undang-undang.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 18 UUPA, maka ditetapkan peraturan baru mengenai pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya sebagai pengganti peraturan atas "Onteigeningsordonnatie" dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya. Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tersebut, maka "Onteigeningsordonnatie" sebagaimana dimuat dalam Staatsblad 1920 Nomor

574 dinyatakan dicabut pula. Namun dalam keadaan darurat, misalnya jika terjadi bencana alam, peperangan, dan lain sebagainya, pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya dapat dilakukan atas dasar ketentuan-ketentuan Peraturan Keadaan Bahaya.

Menurut ketentuan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman, dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, sedemikian pula kepentingan pembangunan. Jadi, kewenangan untuk melakukan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda lainnya yang berada di atasnya berada di tangan Presiden. Berbeda dengan peraturan yang lama, penyelenggaraan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda lainnya dilakukan melalui tiga instansi, tetapi sekarang segala sesuatunya diputuskan oleh instansi Pemerintah, dalam hal ini Presiden, setelah mendengar pertimbangan instansi-instansi daerah, Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan yang mempertimbangkan dan menetapkan apakah benar kepentingan umum mengharuskan dilakukannya pencabutan. Presiden-lah yang berwenang memutuskan dilakukannya pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya itu dan menetapkan besarnya ganti kerugian yang harus dibayarkan kepada yang berhak.

Hanya saja jika yang berhak tidak bersedia menerima ganti kerugian yang ditetapkan oleh Presiden tersebut, karena dianggapnya kurang layak, maka pemiliknya dapat minta bantuan kepada Pengadilan Tinggi, agar Pengadilan Tinggi menetapkan jumlah ganti kerugiannya. Tetapi bagaimanapun juga pencabutan hak atas tanah dan benda-

benda lain yang ada di atasnya tidak dapat diganggu gugat di muka pengadilan ataupun dihalang-halangi pelaksanaannya.

Jadi, mempertimbangkan dan memutuskan pencabutan hak atas dan benda-benda lain yang berada di atasnya semata-mata merupakan wewenang Presiden.

d. Pembatasan oleh Penyalahgunaan Hak (*Misbruik van Recht*; *abus-du-droit*)

Pembatasan lainnya terhadap pelaksanaan hak milik atas sesuatu kebendaan diluar dari ketentuan dalam Pasal 570 KUH Perdata, yaitu: penyalahgunaan hak. Penyalahgunaan hak ini terjadi karena adanya penggunaan hak secara sewenang-wenang atau semena-mena, sehingga mengakibatkan kerugian bagi pihak lainnya.

Ajaran *misbruik van recht* ini mula-mula tumbuh di Perancis, yaitu di Colmar, nampak dari keputusan Pengadilan Colmar dalam *Lozen Schoorsteen Arrest*. Dalam arrest ini seseorang mendirikan cerobong asap yang palsu di rumahnya, hanya dengan maksud untuk mengganggu pemandangan tetangganya, kemudian digugat. Pengadilan kemudian memutuskan sebagai *misbruik van recht*. Ajaran ini juga diikuti di negeri Belanda dan terus ke Hindia Belanda, yaitu nampak dari *Arrest Hoge Raad* tahun 1936. *Arrest* mengenai sengketa tetangga di Mokerheide, antara seorang insinyur dan seorang meester tinggal di rumah yang berdampingan. Insinyur karena berselisih dengan tetangganya itu lalu mendirikan tiang di pekarangannya yang disampiri dengan kain-kain kumal yang akibatnya menutupi pemandangan indah dari rumah tetangganya. Kemudian hal itu lalu digugat oleh meester itu. Hakim memutuskan ada penyalahgunaan hak, dua harus ditiadakan tiang itu. Kemudian setelah tiang itu ditiadakan, insinyur itu di tempat yang sama lalu mendirikan "menara dengan tempat air" (*watermolen*), tetapi tidak dipasang di pipa air, sehingga bagi pemilik tidak ada

gunanya, hanya untuk mengganggu pemandangan indah dari tetangganya. Si meester lalu menggugat, hakim memutuskan bahwa ada *misbruik van recht dus* menara dengan tempat air itu harus dibongkar. Sang insinyur masih belum putus asa, kemudian menara dengan tempat air dipasang dengan pompa air. Ketika perbuatan itu digugat, hakim memenangkan sang insinyur dalam perkara.³¹⁸

Suatu perbuatan dikatakan sebagai *misbruik van recht*, dapat didasarkan kepada yurisprudensi seperti yang dikemukakan di atas, yang merupakan pendapat lazim (*heersende leer*), yang menyatakan bahwa untuk adanya penyalahgunaan hak-hak itu harus memenuhi syarat: (1) perbuatan itu (penggunaan hak milik itu) harus tidak masuk akal, artinya tidak ada kepentingan yang *redelijk* untuk itu; dan (2) perbuatan itu dilakukan dengan maksud untuk merugikan orang lain.³¹⁹

Pendapat lainnya dari Pitlo dalam bukunya "het Zakenrecht naar het Nederlands Burgerlijk Wetboek" mengatakan, bahwa untuk adanya *misbruik van recht* itu tidak perlu bahwa penggunaan eigendom itu harus tidak masuk akal dan harus dengan maksud untuk merugikan orang lain. Menurutnya, sekalipun perbuatan itu tidak dilakukan dengan maksud untuk merugikan orang lain, tetapi jika manfaat yang diperoleh orang yang berbuat (yang menggunakan hak miliknya) itu tidak seimbang (dalam arti lebih sedikit) dengan kerugian yang diderita oleh orang lain (akibat dari penggunaan hak milik itu), maka di sini juga sudah terdapat *misbruik van recht*.³²⁰

Tidak salah pula *misbruik van recht* ini digugat berdasarkan *onrechmatige daad*, yaitu dengan berdasarkan kepada Pasal 1365 KUH Perdata, karena menyalahgunakan hak

³¹⁸Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 56-57.

³¹⁹*Ibid.*, hlm. 57-58.

³²⁰*Ibid.*, hlm. 58.

milik dengan melakukan suatu perbuatan yang kemudian dapat mengakibatkan kerugian bagi orang lain.

e. Pembatasan oleh Hukum Tetangga (*Burenrecht*)

Pembatasan terakhir dalam penggunaan hak milik atas sesuatu kebendaan adalah dalam hukum tetangga sebagai bagian dari pembatasan yang diatur dalam sesuatu undang-undang, yang dengan sendiri dapat mengurangi kenikmatan seseorang dalam penggunaan hak milik yang dipunyainya.

Terdapat sejumlah kewajiban yang dari pemilik pekarangan yang satu dengan pemilik lainnya yang bertetangga, baik itu berpangkal pada letak pekarangan mereka karena alam maupun yang berdasarkan atas ketentuan-ketentuan dalam undang-undang. Terhadap hak dan kewajiban antara pemilik-pemilik pekarangan yang satu sama lain bertetangga tersebut diatur lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 625 sampai dengan Pasal 672 Bab Keempat Buku II KUH Perdata.

Diantara kewajiban bertetangga tersebut, yaitu: sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 626 KUH Perdata, bahwa kewajiban pemilik pekarangan yang tanahnya lebih rendah untuk menerima aliran air di pekarangan mereka yang berasal dari pekarangan yang tanahnya lebih tinggi dengan ketentuan tidak diperbolehkan membuat sesuatu tanggul atau bendungan yang akan menghalang-halangi keluar mengalirnya air tersebut. Demikian pula dalam ketentuan Pasal 667 KUH Perdata dijumpai kewajiban untuk memberi jalan kepada pemilik-pemilik pekarangan yang tanahnya terjepit antara tanah orang lain sebagai jalan ke luar menuju jalan. Ada juga kewajiban lainnya dalam bertetangga seperti yang diatur dalam Pasal 666 KUH Perdata, yaitu kewajiban pemilik tanaman atau pohon yang dahannya menitiung di atas pekarangannya untuk memotong dahan-dahan itu.

G. HAK DAN PERLINDUNGAN HUKUM YANG TIMBUL DARI HAK MILIK

Pada dasarnya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 570 KUH Perdata, pemegang hak milik menimbulkan hak untuk menikmati manfaat dari sesuatu kebendaan yang telah dimilikinya tanpa diganggu gugat oleh orang lain.

Hak lainnya yang timbul karena hak milik adalah untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya. Dalam konteks ini berarti pemegang hak milik bebas untuk menjual, menghibahkan, menyerahkan benda yang dimilikinya kepada siapa juga, selama hal tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan yang memaksa dan atau melanggar kepentingan umum, atau hak-hak orang lain. Termasuk pula di dalamnya untuk membebaskan, meletakkan hak kebendaan lainnya, menjaminkan, atau mengagunkan benda tersebut sebagai jaminan utang.³²¹

Terdapat hak lainnya yang timbul karena hak milik seperti yang diatur dalam ketentuan Pasal 571 KUH Perdata, yaitu berkenaan dengan kepemilikan sebidang tanah, yang mengandung di dalamnya kepemilikan atas segala apa yang di atasnya maupun di dalam tanah. Di atas tanahnya, pemiliknya berhak mengusahakan segala tanaman dan mendirikan setiap bangunan yang diinginkannya. Kemudian di bawah tanahnya, pemiliknya juga berhak membuat dan menggali sesuka hati dan memiliki segala hasil yang diperolehnya karena penggalan itu.

Pasal 572 KUH Perdata juga menentukan, bahwa setiap hak milik atas sesuatu kebendaan harus dianggap bebas adanya. Bagi siapa yang mengaku mempunyai hak

³²¹Djaja S. Meliala. *Op.Cit.*, hlm. 29-30.

atas sesuatu kebendaan milik orang lain, maka dirinya harus membuktikan hak itu. Hal ini mengandung arti, bahwa pihak yang mengaku mempunyai hak milik atas sesuatu kebendaan milik orang lain, yang diwajibkan untuk membuktikan kebendaan yang dikuasai oleh orang lain tersebut merupakan kebendaan miliknya.

Kepemilikan atas sesuatu kebendaan juga memberikan perlindungan untuk mengembalikan suatu kebendaan hak milik yang berada dalam kekuasaan orang lain. Perlindungan atas hak eigendom tersebut diberikan dalam bentuk gugat atas hak milik, yang lazim dinamakan gugat revindikasi (*revindicatie*).

Sebagai dasar hukum dari gugat revindikasi ini dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 574 KUH Perdata yang menyatakan, bahwa:

”Tiap-tiap pemilik sesuatu kebendaan, berhak menuntut kepada siapapun juga yang menguasainya, akan pengembalian kebendaan itu dalam keadaan beradanya”.

Dari ketentuan dalam Pasal 574 KUH Perdata mengandung arti bahwa pemilik sesuatu kebendaan yang merupakan *eigenaar*-nya mempunyai hak untuk meminta atau menuntut kembali bendanya dari siapapun orangnya yang menguasai kebendaannya itu (*bezitter* atau *houder*) dalam keadaan apa adanya sesuai dengan keadaan beradanya.

Hak gugat revindikasi ini hanya ada pada pemilik dan tidak ada pada orang yang masih akan menjadi pemilik, misalnya yang masih akan memperoleh hak milik karena *verjaring*.³²²

³²²Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 59.

Revindikasi adalah semacam gugatan penting yang melekat pada hak *eigendom*, yang bertujuan untuk minta kembali suatu barang *eigendom*. Gugatan ini diajukan oleh pemilik *eigendom* sejati terhadap orang lain, baik yang menamakan dirinya pemilik sejati maupun yang merasa berhak untuk menguasai barang itu berdasarkan atas suatu hak kebendaan lain atau berdasarkan atas suatu hak perseorangan.³²³

Gugat revindikasi itu bisa terhadap kebendaan bergerak maupun terhadap kebendaan tidak bergerak. Hanya saja revindikasi terhadap kebendaan bergerak itu terdesak karena pengaruh ketentuan dalam Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata, di mana *bezit* atas kebendaan bergerak itu berlaku sebagai alas hak yang sempurna (hak milik).³²⁴

Menurut pendapat Hoge Raad, gugat revindikasi diajukan baik terhadap *bezitter* maupun terhadap *houder* dari barang itu. Penggugat selaki *eigenaar*-nya cukup mengemukakan bahwa benda yang diminta kembali itu adalah hak miliknya, dengan tidak perlu mengemukakan bagaimana caranya memperoleh hak milik itu. Bilamana terdapat bantahan dari tergugat terhadap hak dari pemilik, maka menurut yurisprudensi maupun juga menurut *heersende leer* pembuktian dari hak milik cukup dengan adanya persangkaan dari hakim, bahwa ia adalah pemilik, tidak usaha membuktikan bagaimana caranya memperoleh hak milik.³²⁵

Baru kalau tergugat mengatakan, bahwa penggugat mendapat hak *eigendom* itu berdasarkan atas suatu cara yang tidak sah, maka penggugat wajib mengemukakan cara bagaimana ia sebenarnya mendapat hak *eigendom* itu. Kalau cara yang dikemukakan ini, dimungkiri keadaannya oleh tergugat, maka penggugat wajib

³²³Wirjono Prodjodikoro. *Op.Cit.*, hlm. 114.

³²⁴Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Loc.Cit.*

³²⁵*Ibid.*, hlm. 60.

membuktikannya. Ini tidak berarti, harus ada bukti langsung mengenai hal lahirnya hak *eigendom* dari penggugat, yaitu tentang mendapatnya dari pemilik yang dulu, melainkan juga dapat diajukan hal-hal yang menunjukkan ke arah adanya hak *eigendom* di tangan penggugat, misalnya perbuatan-perbuatan penggugat terhadap sebidah tanah, seperti menggarapnya selama beberapa waktu dengan tidak diganggu oleh siapa pun juga. Kalau keadaan ini ditambah dengan kesaksian seorang saksi yang mengatakan turut menghadiri penyerahan *eigendom* dari pemilik dulu kepada penggugat, maka hakim dapat menyatakan terbukti, bahwa penggugat adalah pemilik *eigendom*. Barangkali juga mungkin ada alasan untuk menambah pembuktiannya dengan suatu penyumpahan penggugat, yang berbunyi bahwa ia benar-benar menerima penyerahan hak *eigendom* itu dari seorang pemilik dulu.³²⁶

Dari ketentuan dalam Pasal 574 KUH Perdata diketahui pula, bahwa yang dituntut oleh penggugat hanya sebatas pada pengembalian kebendaan dalam keadaan waktu gugatan dimajukan. Penggugat tidak diperbolehkan untuk menuntut pengembalian kebendaan sebagaimana keadaan kebendaan itu diserahkan kepada penggugat oleh tergugat. Namun terhadap *bezitter* yang tidak jujur (tergugat), sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 579 nomor 1 KUH Perdata malahan diwajibkan mengganti segala kerugian, biaya dan bunga kepada penggugat selama kebendaannya berada di tangan tergugat.

Terhadap hasil-hasil yang didapat dari penguasaan kebendaan itu yang kemudian oleh penggugat dituntut kembali dari tergugat yang jujur, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 575 KUH Perdata, hanya diwajibkan mengembalikan segala hasil yang dinikmatinya terhitung sejak gugatan dimajukan di muka pengadilan. Namun sebaliknya, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 579 KUH Perdata, bagi tergugat

³²⁶*Ibid.*, hlm. 114-115.

yang tidak jujur, diwajibkan untuk mengembalikan segala hasil yang diperoleh dari kebendaan yang dituntut pengembaliannya. Tidak itu saja, tergugat yang tidak jujur bahkan diwajibkan pula untuk mengembalikan segala hasil yang seyogianya dapat diperoleh penggugat seandainya kebendaannya berada di tangannya.

Sedangkan penggugat, menurut ketentuan dalam Pasal 575 dan Pasal 579 nomor 1 KUH Perdata, selain berkewajiban mengganti segala biaya yang dikeluarkan dalam rangka tergugat mendapat hasil-hasil dari kebendaan itu kepada tergugat, juga penggugat berkewajiban kepada tergugat untuk mengganti segala biaya yang timbul dari upaya penyelamatan dan perbaikan keadaan kebendaan yang dituntut pengembaliannya. Demikian pula bilamana tergugat merupakan pemegang kedudukan berkuasa yang jujur, maka penggugat kepada tergugat berkewajiban untuk mengganti segala biaya yang pernah dikeluarkan tergugat dalam rangka memelihara kebendaan itu.

Ketentuan dalam Pasal 581 KUH Perdata menentukan, bahwa segala biaya yang dikeluarkan dalam rangka menghiasai kebendaan yang dikuasainya agar menjadi lebih indah (*verfraaing*) tetap menjadi tanggungan tergugatnya, artinya tidak perlu mendapatkan penggantian, tergugat cukup mengambil kembali kebendaan yang dilekatkan pada kebendaan yang dikuasainya dengan ketentuan hal itu tidak merusak kebendaannya.

Sebetulnya ketentuan dalam Pasal 581 KUH Perdata tidak hanya memakai perkataan "verfraaing" (pembikinan lebih indah), melainkan juga perkataan "nut" (keperluan), tetapi lazimnya para ahli hukum di negeri Belanda menganggap perkataan "nut" sebagai

tidak tertulis, karena, kalau tetap dianggap tertulis, ada pertentangan antara Pasal 575 ayat (2) dan Pasal 581 KUH Perdata mengenai pemegang jujur.³²⁷

Dari gugatan revindikasi ini, harus dibedakan gugatan yang diajukan oleh pemilik *eigendom* terhadap orang-orang yang hanya mengganggu pemilik *eigendom* terhadap orang-orang yang hanya mengganggu pemilik *eigendom* dalam menguasai barang *eigendom* itu, seperti mendirikan rumah di atas tanah itu, atau memotong pohon-pohon dari tanah itu. Gugatan ini tidak diatur dalam KUH Perdata, tetapi tentunya dapat diajukan dan tujuannya supaya gangguan tersebut dihentikan. Dalam hal memotong pohon-pohon, gugatan praktisnya hanya dapat merupakan permohonan supaya hakim melarang tergugat untuk meneruskan pemotongan tanaman dan untuk mengganti kerugian yang diderita oleh penggugat sebagai akibat dari pemotongan itu. Gugatan semacam ini dapat didasarkan pada perbuatan *onrechtmatige daad*, tetapi hanya kalau tergugat tidak jujur. Kalau ia jujur, lazimnya gugatan dapat didasarkan atas adanya hak *eigendom* belaka.³²⁸

Selain itu terdapat gugat-gugat lainnya yang timbul dari hak milik, yaitu: (1) pernyataan *declaratoir* dari hakim, sesuai dengan *arrest* Hoge Raad, 15 Desember 1939 dan *arrest* Hoge Raad, 30 Maret 1951, maka untuk dapat memperoleh pernyataan *declaratoir* dari hakim tersebut orang yang mengajukan itu harus diyakinkan hakim bahwa orang tersebut memang mempunyai kepentingan terhadap pihak yang lawannya tertentu, bertalian dengan pernyataan *declaratoir* itu; (2) larangan untuk mengganggu lebih lanjut atau meminta pemulihan pada keadaan semula, atau minta kombinasi dari keduanya; (3) minta pengganti kerugian dalam wujud uang; (4) gugat berdasarkan hukum tetangga; dan (5) gugat untuk pengosongan (*ontruiming*) dapat dijalankan terhadap kebendaan tidak bergerak atau gugat

³²⁷ Asser Scholten dalam *Zakenrecht* sebagaimana dikutip Wirjono Prodjodikoro. *Ibid.*, hlm. 116.

penyerahan kembali (*afgifte*) dapat kemungkinan dijalankan terhadap kebendaan bergerak.³²⁹

H. HAK KEPEMILIKAN BERSAMA ATAS SESUATU KEBENDAAN (*MEDEEIGENDOM*)

a. Pengertian Hak Milik Bersama

Biasanya suatu hak milik itu hanya dimiliki oleh seorang pemilik. Tapi ada kemungkinan bahwa dua orang atau lebih menjadi pemilik bersama dari sesuatu benda, sehingga terdapat hak milik bersama atas sesuatu benda.³³⁰

Berkenaan dengan terdapat hak milik bersama atas sesuatu kebendaan, ketentuan dalam Pasal 573 KUH Perdata menentukan sebagai berikut:

”Membagi sesuatu kebendaan yang menjadi milik lebih dari satu orang, harus dilakukan menurut aturan-aturan yang ditentukan tentang pemisahan dan pembagian harta peninggalan”.

Jadi, ketentuan dalam Pasal 573 KUH Perdata memberikan kemungkinan atas sesuatu kebendaan dimiliki secara bersama-sama yang merupakan satu kesatuan tak terpisahkan, sehingga melahirkan hak kepemilikan bersama atas kebendaan yang bersangkutan. Terhadap cara bagaimana membagi sesuatu kebendaan yang dimiliki bersama tersebut ternyata mengikuti ketentuan-ketentuan yang berkenaan dengan

³²⁸Asser Scholten dalam *Zakenrecht* sebagaimana dikutip Wirjono Prodjodikoro. *Ibid.*, hlm. 116.

³²⁹Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 60-62.

³³⁰*Ibid.*, hlm. 79.

”pemisahan” dan ”pembagian” harta peninggalan sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1066 sampai dengan Pasal 1125 KUH Perdata.

Hak milik bersama atas sesuatu kebendaan ini terjadi jika dua orang atau lebih merupakan pemilik dari suatu benda yang sama, dan setiap pemilik peserta memiliki bagian yang tidak dapat dipisahkan dari benda itu. Pemilikan bersama itu dapat berupa pemilikan terhadap benda-benda tertentu seperti rumah susun maupun pemilikan terhadap benda-benda yang belum terbagi seperti harta perkawinan, warisan, bahkan hutang piutang.³³¹

b. Perbedaan Macam dan Ciri-ciri Hak Milik Bersama

KUH Perdata mengenal dua macam bentuk milik bersama, yaitu: (1) hak milik bersama yang bebas (*vrije mede-eigendom*); dan (2) hak milik bersama yang terikat (*onvrije mede-eigendom/gebonden mede-eigendom*).³³²

Hak milik bersama yang bebas bilamana hubungan antara para pemilik satu sama lain hanyalah semata-mata hubungan sesama pemilik (*eigenaar*) bersama-sama atas sebuah benda, misalnya beberapa orang secara bersama-sama membeli sebuah mobil, rumah atau tanah. Sementara hak milik bersama yang terikat bilamana beberapa orang menjadi pemilik (*eigenaar*) bersama-sama atas suatu benda sebagai akibat adanya hubungan yang memang telah ada lebih dulu diantara para pemilik itu, misalnya hak milik bersama para pemilik saham atas suatu perusahaan; hak milik bersama atas harta benda perkawinan atau harta peninggalan seperti warisan.³³³

³³¹Frieda Husni Hasbullah. *Op.Cit.*, hlm.145.

³³²Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 80.

³³³Frieda Husni Hasbullah. *Op.Cit.*, hlm. 146.

Perbedaan kedua, yaitu dalam hak milik bersama yang bebas tidak ada hubungan lain antara mereka itu selain hal bersama menjadi pemilik. Sedangkan dalam hak milik yang terikat, adanya beberapa orang bersama-sama menjadi pemilik atas sesuatu kebendaan sebagai akibat adanya hubungan yang sudah ada lebih dulu antara para pemilik itu. Perbedaan yang lain, dalam milik bersama yang bebas itu di situ memang ada kehendak untuk bersama-sama menjadi pemilik dari sesuatu kebendaan, sedangkan dalam milik bersama yang terikat, hak bersama-sama menjadi pemilik itu tidak dikehendaki atau hanya setengah dikehendaki. Ahli waris tidak meminta untuk menjadi pemilik bersama. Para persero menjadi pemilik bersama itu karena keharusan.³³⁴

Selanjutnya di dalam milik bersama yang terikat di situ nampak ada kesatuan mengenai benda bersama, kita jumpai figur yang menyerupai badan hukum. Sedangkan para milik bersama yang bebas, hal demikian tidak ada.³³⁵

Menurut pendapat yang lazim, cara membedakan kedua bentuk itu berlainan. Menurut pendapat yang lazim tersebut, milik bersama yang bebas itu ada jika para pemilik (para peserta dalam milik bersama) itu dapat meminta pemisahan dan pembagian terhadap kebendaan bersama itu. Jika pemisahan dan pembagian tidak mungkin di situ terdapat milik bersama yang terikat. Keberatan terhadap pendapat yang lazim ini ialah dalam hal mengenai harta peninggalan. Harta peninggalan ialah hak milik bersama yang terikat, tetapi dari semula yaitu sejak saat terbukanya harta peninggalan itu sudah mungkin diadakan pemisahan dan pembagian.³³⁶

³³⁴Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 80-81.

³³⁵*Ibid.*, hlm. 81.

³³⁶*Ibid.*, hlm. 81-82.

Beda lainnya mengenai wewenang berbuat dalam medeeigenaar (eigenaar bersama). Pada milik bersama yang bebas, masing-masing medeeigenaar itu mempunyai bagian yang merupakan objek harta kekayaan yang berdiri sendiri dan mereka itu wenang menguasai bagiannya itu dan berbuat apa saja terhadap bendanya tanpa diperlukan izin dari medeeigenaar yang lain. Misalnya menjual, menggadaikan maupun menghipotikkan bagiannya. Sedangkan pada milik bersama yang terikat, hal yang demikian tidak mungkin, harus mendapat izin dari medeeigenaar yang lainnya.³³⁷

Lainnya dalam milik bersama yang bebas tiap-tiap medeeigenaar mempunyai bagian dalam hak milik itu, misalnya mempunyai bagian separo atas rumah, separo atas inventaris dan lain-lain. Sedangkan pada milik bersama yang terikat, tiap-tiap pemilik itu berhak atas seluruh bendanya.³³⁸

c. Rumah Susun (*Condominium*)

Salah satu hak milik bersama itu adalah rumah susun, yang dimiliki oleh lebih dari seorang yang secara kebetulan karena mempunyai kepentingan yang sama menguasainya bersama-sama.³³⁹ Rumah susun ini termasuk dalam sistem pemilikan bersama yang bebas, karena diantara pemiliknya tidak ada hubungan hukum lebih dahulu selain hak bersama menjadi pemilik untuk dipergunakan bersama.³⁴⁰

Istilah lain rumah susun, yaitu: "kondominium", merupakan istilah yang dikenal dalam sistem hukum negara Italia. Asalnya kata dari dua suku kata, yaitu: "con", yang

³³⁷*Ibid.*, hlm. 82.

³³⁸*Ibid.*

³³⁹Frieda Husni Hasbullah. *Op.Cit.*, hlm. 149.

³⁴⁰Imam Kuswahyono. 2004. *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*. Malang: Bayumedia Publishing, hlm. 12-13.

berarti "bersama-sama" dan "dominium", berarti "pemilikan".³⁴¹ Di Negara Inggris dan Amerika menggunakan istilah "joint property", sedangkan negara Singapura dan Australia mempergunakan istilah "strata title".³⁴² Istilah lainnya dari rumah susun yang juga dikenal, misalnya: apartemen, *flat*, bangunan gedung bertingkat, perumahan dengan sistem vertikal, atau perumahan yang bersusun.

Dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (disebut UURS), yang kemudian ditindaklanjuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1998 tentang Rumah Susun, telah mengakomodir pemilikan tanah bersama sebagai tempat hunian maupun bukan tempat hunian. Pada dasarnya sistem rumah susun yang diatur dalam UURS tersebut, memang merupakan kelembagaan hukum baru, yaitu: hak kebendaan yang memberikan kenikmatan, yang perlu diatur dengan undang-undang. Hal ini dilakukan dalam rangka memenuhi kepentingan masyarakat dengan memberikan jaminan kepastian hukum bagi penyelenggara pembangunan dan penghuni dalam hal kepemilikan dan pengelolaan bangunan gedung bertingkat dan rumah susun, penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, yang kesemuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.

Secara yuridis pengertian "rumah susun" dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 UURS, yaitu

"Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah bersama".

Berkenaan dengan pengertian rumah susun tersebut, dalam Penjelasan Umum atas UURS dinyatakan antara lain, yaitu:

"Pengertian Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan arah vertikal yang terbagi dalam satu-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya, dan dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah. Selain satuan-satuan yang penggunaannya terpisah, ada bagian bersama dari bangunan tersebut serta benda-bersama dan tanah-bersama yang di atasnya"

³⁴¹Ari Sukanti. 1994. "Membangun Condominium (Rumah Susun): Masalah-masalah Yuridis Praktis dalam Penjualan, Pemilikan, Pembebanan serta Pengelolaannya". Majalah Hukum dan Pembangunan Nomor 1 Tahun XXIV, Februari. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, hlm. 15.

³⁴²Imam Kuswahyono. *Op.Cit.*, hlm. 5.

didirikan rumah susun, yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan”.

Pada bagian lain dari Penjelasan Umum atas UURS dinyatakan pula sebagai berikut:

“Dengan undang-undang ini diciptakan dasar hukum hak milik atas satuan rumah susun, yang meliputi:

- a. hak pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah;*
- b. hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun;*
- c. hak bersama atas benda-benda;*
- b. hak bersama atas tanah.*

yang semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan”.

Kemudian Penjelasan atas Pasal 1 angka 1 UURS menyatakan, bahwa:

“Rumah susun yang dimaksudkan dalam Undang-undang ini, adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian, secara mandiri ataupun secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan”.

Dengan demikian dari ketentuan di atas serta dihubungkan dengan penjelasannya, dapat diketahui bahwa dalam konsep rumah susun ini, selain melahirkan sistem kepemilikan bersama, juga melahirkan sistem kepemilikan perseorangan atas bagian dari rumah susun yang merupakan satu kesatuan dengan rumah susunnya. Dengan kata lain hak milik atas satuan rumah susun terdiri atas hak perseorangan dan hak bersama di antara pemilik satuan rumah susun.

Hak pemilikan perseorangan atas bagian dari rumah susun tersebut dinamakan dengan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang bersifat perseorangan dan terpisah dan merupakan bagian dari rumah susun. Bagian-bagian yang digunakan secara terpisah dan dapat dimiliki ini, dinamakan dengan satuan rumah susun (SRS). Setiap SRS harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui satuan rumah susun milik orang lain. Selain itu dalam

HMSRS tersebut meliputi juga hak pemilikan bersama atas SRS, yang dinamakan dengan “bagian bersama”, “benda bersama”, dan “tanah bersama”, yang kesemuanya itu merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan SRS yang bersangkutan

Bagian-bersama atas SRS adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Sebagai contoh, bagian-bersama adalah antara lain : pondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran- saluran, pipa-pipa, jaringan-jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi serta ruang untuk umum.

Benda-bersama atas SRS adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Sebagai contoh, benda bersama adalah antara lain : tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, tempat parkir, yang sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun.

Tanah-bersama atas SRS adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 8 ayat (4) UURS, maka hak atas bagian-bersama, benda-bersama, dan hak atas tanah bersama dimaksud didasarkan atas luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan pada waktu SRS diperoleh pemilikinya yang pertama.

Sistem condominium yang diatur UURS merupakan gabungan antara pemilikan SRS yang bersifat eksklusif individual dan pemilikan bagian-bagian bersama dari apartemen/bangunan RS secara keseluruhan.³⁴³

Dalam rangka menjamin kepastian hak bagi pemilikan SRS tersebut juga diberikan alat pembuktian yang kuat berupa Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Sertifikat HMSRS), yang mengandung arti bahwa pemilikan SRS juga wajib untuk didaftarkan. Sertifikat HMSRS tersebut terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama, gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki dan pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama yang bersangkutan; kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pemilikan SRS itu.

³⁴³Frieda Husni Hasbullah. *Op.Cit.*, hlm. 152.

Ketentuan ini tidak berarti, bahwa Hukum Tanah Nasional meninggalkan *asas pemisahan horizontal*, dan menggantinya dengan *asas accessie* yang digunakan dalam Hukum Barat. Justru sebaliknya merupakan *penerapan asas Hukum Adat pada fenomena modern*. Dalam *Hukum Adat* berlaku asas, bahwa dibangunnya sebuah rumah oleh seorang warga masyarakat hukum adat di atas tanah Hak Ulayat yang merupakan tanah bersama, membikin tanah di atas mana bangunan tersebut berdiri menjadi hak pribadi pemilik rumah yang bersangkutan. Demikian juga apabila seorang anggota masyarakat hukum adat memberikan suatu tanda pemilikan pada pohon tertentu di hutan, yang semula belum ada pemilikinya, maka bukan hanya pohon itu menjadi miliknya, melainkan juga bagian tanah di bawah naungan dedaunan pohon tersebut menjadi hak pribadinya. Sebagai warga masyarakat hukumnya ia memang berhak untuk dengan izin Kepala Adatnya membangun rumah di atas tanah bersama tersebut. Demikian juga memberi tanda pemilikan pada pohon yang berada dalam wilayah tanah ulayatnya.³⁴⁴

Asas ini memperoleh penerapannya dalam pemilikan satuan rumah susun, dengan ketentuan dalam UURS, bahwa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena hukum meliputi juga pemilikan bersama atas apa yang disebut “bagian bersama”, “tanah bersama”, dan “benda-benda bersama”.³⁴⁵

Sudah dengan sendirinya pemilik SRS berhak untuk *menghuni* SRS yang dimilikinya serta menggunakan bagian-bagian bersama, tanah bersama, dan benda-benda bersama, masing-masing sesuai dengan peruntukannya. Pemiliknya juga berhak *menyewakan* SRS yang dimilikinya kepada pihak lain yang akan menjadi penghuni, asal tidak melebihi jangka waktu berlakunya hak atas tanah bersama yang bersangkutan.³⁴⁶

Demikian pula rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan atau kesatuan dengan tanah tersebut dan HMSRS dapat dibebani dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan hutang.

HMSRS juga dapat beralih dengan beberapa cara. *Pertama*, peralihan HMSRS dapat dilakukan melalui cara pewarisan, yaitu peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pewaris. Kemudian *kedua*, peralihan HMSRS juga dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak, yakni mengalihkan hak kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, seperti antara lain melalui jual beli, tukar-menukar, dan hibah. Sebagai bukti bahwa telah dilakukan pemindahan hak diperlukan adanya akta PPAT, sedang untuk peralihan hak karena pewarisan tidak diperlukan akta PPAT. Pendaftaran peralihan hak dalam hal pewarisan cukup didasarkan pada surat keterangan kematian pewaris dan surat wasiat atau surat keterangan waris yang bersangkutan, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam hal terjadi lelang eksekusi maka tidak diperlukan akta PPAT melainkan cukup dibuktikan dengan salinan berita acara lelang yang dibuat oleh Kepala Kantor Lelang yang melaksanakan pelelangannya.

I. CARA HAPUS ATAU BERAKHIRNYA HAK MILIK

Cara bagaimana berakhir atau penyebab hapusnya hak milik, yaitu:

³⁴⁴Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Op.Cit.*, hlm. 315.

³⁴⁵*Ibid.*

³⁴⁶*Ibid.*, hlm. 327-328..

8. karena terjadinya peralihan dan pemindahan hak milik dari seseorang kepada orang lain;
9. karena kebendaannya musnah;
10. karena empunya melepaskan kebendaannya dengan maksud untuk melepaskan hak miliknya. Di sini bukan karena kehilangan atau terpaksa melemparkan kebendaan tersebut ke laut, karena keadaan darurat dan lain-lain. Dalam hal-hal demikian hak pemilikinya tetap ada pada pemilik semula.³⁴⁷

Bab 6

HAK KEBENDAAN JAMINAN

A. JAMINAN GADAI (*PAND*)

1. DASAR HUKUM GADAI

Hak jaminan gadai diatur dalam Buku II KUH Perdata, yaitu dalam Bab Keduapuluh dari Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUH Perdata. Pasal-pasal mana mengatur perihal pengertian, objek, tata cara menggadaikan, dan hal lainnya berkenaan dengan hak jaminan gadai.

Lembaga gadai menurut KUH Perdata ini masih banyak dipergunakan di dalam praktek. Kedudukan pemegang gadai di sini lebih kuat dari pemegang fidusia, karena benda jaminan berada dalam penguasaan kreditur. Dalam hal ini, kreditur terhindari dari iktikad jahat (*te kwader trouw*) pemberi gadai. Dalam gadai, benda jaminan sama sekali tidak boleh berada dalam penguasaan (*inbezitstelling*) pemberi gadai.³⁴⁸

³⁴⁷Bandingkan Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 82.

³⁴⁸Mariam Darus Badruzaman. 1988. "Kerangka Hukum Jaminan Indonesia", dalam *Hukum Jaminan Indonesia*, Peter Mahmud Marzuki, Paramita Prananingtyas dan Ningrum Natasya Sirait (Ed). Jakarta: Proyek ELIPS, hlm. 14 dan Marian Darus Badruzaman. 1997. *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*. Bandung: Alumni, hlm. 89-90.

Ketentuan-ketentuan tentang gadai dalam KUH Perdata, dengan sedikit perubahan antara lain melalui S. 1875-258, S. 1917-497, S. 1938-276, merupakan ketentuan yang sudah berumur lebih dari 100 tahun. Kemajuan-kemajuan dalam masyarakat telah menimbulkan kebutuhan-kebutuhan baru, yang semula belum terpikirkan oleh pembentuk undang-undang. Malahan, ada ketentuan-ketentuan umum yang semula memang dimaksudkan untuk berlaku terhadap semua macam penjaminan gadai, tetapi dalam pelaksanaannya menghadapi kesulitan, karena pada waktu pembuat undang-undang menciptakan ketentuan tentang gadai adakalanya ia hanya teringat kepada gadai benda berwujud saja.³⁴⁹ Sebagai upaya agar ketentuan yang ada bisa dilaksanakan sesuai keadaan nyata yang ada dan untuk memenuhi tuntutan kebutuhan baru tersebut, maka sering kali harus memberikan penafsiran baru kepada ketentuan yang ada.³⁵⁰

Sejak zaman Belanda hingga dewasa ini, Perum Pegadaian (Jawatan Pegadaian) telah melaksanakan kegiatan usaha dengan memberikan kredit berdasarkan sistem hukum gadai. Perum Pegadaian mana didirikan dan beroperasi berdasarkan kepada:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 1969 tentang Perusahaan Jawatan Pegadaian sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah 10 Tahun 1970;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1990 tentang Perusahaan Umum Pegadaian sebagaimana diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2000 tentang Perusahaan Umum Pegadaian.

2. ISTILAH DAN PENGERTIAN GADAI

Istilah lembaga hak jaminan “gadai” ini merupakan terjemahan kata “pand” atau “vuistpand”(bahasa Belanda), “pledge” atau “pawn” (bahasa Inggris), “pfand” atau

³⁴⁹A. Pitlo dalam “Het Zakenrecht naar het Nederlands Burgerlijk Wetboek” sebagaimana dikutip dari J. Satrio. 2002. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 87.

³⁵⁰J. Satrio. *Ibid*.

“faustpfand” (bahasa Jerman). Dalam hukum adat istilah gadai ini disebut dengan “cekelan”.³⁵¹

Perumusan pengertian gadai diberikan dalam Pasal 1150 KUH Perdata sebagai berikut:

“Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya; dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan”.

Kata ”gadai” dalam undang-undang tersebut digunakan dalam dua arti, yaitu: pertama, untuk menunjuk kepadanya bendanya (benda gadai, vide Pasal 1152 KUH Perdata); dan kedua, tertuju kepada haknya (hak gadai, seperti pada Pasal 1150 KUH Perdata).³⁵²

Dari perumusan Pasal 1150 KUH Perdata tersebut dapat diketahui, bahwa:

- gadai merupakan suatu hak jaminan kebendaan atas kebendaan bergerak tertentu milik debitor atau seseorang lain atas nama debitor untuk dijadikan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu;
- gadai memberikan hak didahulukan (*voorrang, preferensi, droit de preference*) kepada pemegang hak gadai atas kreditor-kreditor lainnya atas piutangnya;
- gadai memberikan kewenangan kepada kreditor pemegang gadai untuk mengambil pelunasan terlebih dahulu dari hasil penjualan melalui pelelangan umum atas barang-barang yang digadaikan setelah dikurangi biaya-biaya lelang dan biaya lainnya yang terkait dengan proses lelang.

Dibandingkan dengan privelege, terdapat perbedaan antara gadai dan privelege, yaitu:

1. gadai itu adanya karena diperjanjikan, sedang privelege timbul karena diberikan oleh undang-undang;
2. oleh undang-undang privelege itu diikatkan pada hubungan-hubungan hukum tertentu, sedang pada gadai para pihak bebas untuk menjamin dengan gadai terhadap piutang-piutang apapun juga;
3. gadai (juga hipotik) itu lebih didahulukan daripada privelege, kecuali dalam hal-hal di mana undang-undang menentukan sebaliknya.³⁵³

³⁵¹Rachmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: CV Sinar Grafika, hlm. 104.

³⁵²J. Satrio. *Op.Cit.*, hlm. 89.

³⁵³Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1981. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty, hlm. 97.

3. SIFAT-SIFAT GADAI

Sebagai hak kebendaan, pada gadai melekat pula sifat-sifat hak kebendaan, yaitu: (1) barang-barang yang digadaikan tetap atau terus mengikuti kepada siapapun objek barang-barang yang digadaikan itu berada (*droit de suite*); (2) bersifat mendahului (*droit de preference*, asas *prioriteit*); (3) hak gadai memberikan kedudukan diutamakan (hak *preferensi*) kepada kreditor pemegang hak gadai (Pasal 1133, Pasal 1150 KUH Perdata); dan (4) dapat beralih atau dipindahkan.

Selain itu bila dibandingkan dengan hak kebendaan lain, maka terdapat beberapa sifat lain dari gadai, yang diantaranya yaitu:

5. gadai bersifat *accessoir* pada perjanjian pokok atau pendahuluan tertentu, yaitu merupakan perjanjian tambahan/buntut/ekor, seperti perjanjian pinjam meminjam uang, hutang piutang, atau perjanjian kredit (Pasal 1150 KUH Perdata). Gadai hanya akan lahir bilamana sebelumnya terdapat perjanjian pokok;
6. gadai merupakan hak kebendaan yang bersifat memberikan jaminan dalam rangka menjamin pelunasan hutang tertentu;
7. kebendaan (barang) yang digadaikan harus berada di bawah penguasaan kreditor pemegang hak gadai atau setidaknya berada di tangan pihak ketiga untuk dan atas nama pemegang hak gadai (Pasal 1150, Pasal 1152 KUH Perdata);
8. bersifat memaksa, yaitu terdapat penyerahan secara fisik atas benda yang digadaikan dari tangan debitur/pemberi gadai kepada kreditor/penerima/pemegang gadai;
9. hak menguasai atas benda gadai tidak meliputi pula hak untuk menikmati, memakau atau mengambil hasil dari barang yang digadaikan, berbeda hal dengan hak memungut hasil, hak pakai dan mendiami;
10. bersifat *individualiteit*, bahwa benda gadai tetap melekat secara utuh pada utangnya walaupun debitur atau kreditor telah meninggal dunia sehingga diwariskan secara terbagi-bagi, namun hak gadai atas benda yang digadaikan tidak menjadi hapus selama hutangnya belum dibayar sepenuhnya;
11. bersifat *totaliteit*, bahwa hak kebendaan atas gadai itu mengikuti segala ikutannya yang melekat dan menjadi satu kesatuan dengan benda gadainya;
12. bersifat tidak dapat dibagi-bagi atau dipisah-pisahkan (*ondeelbaar, onsplitbaarheid*), bahwa membebani secara utuh objek kebendaan atau barang-barang yang digadaikan dan setiap bagian daripadanya, dengan ketentuan bahwa apabila telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin, maka tidak berarti terbebasnya pula sebagian kebendaan atau barang-barang digadaikan dari beban hak gadai, melainkan hak gadai itu tetap membebani seluruh objek kebendaan atau barang-barang yang digadaikan untuk sisa hutang yang belum dilunasi (Pasal 1160 KUH Perdata).

4. SUBJEK HUKUM DALAM GADAI

Dari ketentuan dalam Pasal 1150 KUH Perdata, yang antara lain kata-katanya menyatakan “*gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berhutang atau oleh seorang lain atas namanya*”, maka subjek hukum dalam gadai tersebut, yaitu pihak

yang ikut serta dalam membuat/mengadakan suatu perjanjian gadai. Pihak mana terdiri atas 2 (dua) pihak, yaitu:

- pihak yang memberikan jaminan gadai, dinamakan pemberi gadai (*pandgever*);
- pihak yang menerima jaminan gadai, dinamakan penerima gadai (*pandnemer*).

Berhubung kebendaan jaminannya berada dalam tangan atau penguasaan kreditor atau pemberi pinjaman, maka penerima gadai dinamakan juga pemegang gadai. Namun atas kesepakatan bersama antara debitor dan kreditor, barang-barang yang digadaikan berada atau diserahkan kepada pihak ketiga berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (1) KUH Perdata, maka pihak ketiga tersebut dinamakan pula sebagai pihak ketiga pemegang gadai.

Menurut ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (4) KUH Perdata yang antara lain menyatakan "*tidak berkuasanya pemberi gadai untuk bertindak bebas dengan barang gadainya, tidaklah dapat dipertanggungjawabkan kepada yang berpiutang yang telah menerima barang tersebut dalam gadai*", maka pada dasarnya pemberi gadai itu haruslah orang yang mempunyai kewenangan atau berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap kebendaan bergerak yang akan digadaikan.

Sebaliknya berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (4) KUH Perdata tersebut, walaupun yang meletakkan gadai itu orang yang tidak wenang, namun hal tersebut tidak mengakibatkan perjanjian gadainya menjadi cacat hukum, karenanya dapat dibatalkan atau dituntut pembatalan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1131 KUH Perdata. Ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (2) KUH Perdata menentukan pengecualian terhadap prinsip orang yang berwenang menggadaikan barang gadai, dengan menyatakan bahwa penerima gadai tidaklah dapat dipertanggungjawabkan atas kebendaan gadai yang diterimanya dari pemberi gadai yang tidak berwenang menggadaikan barang gadai.

Dengan demikian ketidaktahuan penerima gadai atas kebendaan yang digadaikan oleh orang-orang yang tidak berwenang atau berhak menggadaikan barang gadai, maka hal itu tidak menyebabkan perjanjian gadainya menjadi batal atau tidak sah dan dalam hal ini pemegang gadai tetap dilindungi oleh hukum selama yang bersangkutan beritikad baik serta pemilik sejati atau asal tidak dapat menuntut barang yang digadaikan itu kembali. Namun sebaliknya bila pemegang gadai beritikad tidak baik atau buruk, maka yang mendapatkan perlindungan hukumnya adalah pemilik sejati atau asalnya dan pemilik sejati atau asalnya dapat menuntut kembali barang yang digadaikan tersebut asalkan tidak melebihi batas waktu tiga tahun.

Dari ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (4) KUH Perdata yang antara lain menyatakan, bahwa "*dengan tidak mengurangi hak orang yang kehilangan atau kecurian barang gadai itu, untuk menuntut kembali*", maka sesungguhnya pemilik barang gadai yang dicuri atau hilang, tidak kehilangan haknya untuk menuntut kembali barang gadai tersebut dari tangan pemegang gadai.

Pemberi gadai bisa perseorangan, persekutuan atau badan hukum yang menyerahkan kebendaan bergerak sebagai jaminan atau agunan bagi pelunasan hutang seseorang atau dirinya sendiri kepada penerima gadai. Demikian pula penerima gadai, juga bisa perseorangan, persekutuan atau badan hukum yang menerima penyerahan kebendaan

bergerak sebagai jaminan atau agunan bagi pelunasan hutang yang diberikan kepada pemberi gadai oleh penerima gadai.

Di Indonesia, satu-satunya lembaga yang memberikan pinjaman atau kredit berdasarkan hukum gadai (*pawn shop*), yaitu lembaga pegadaian yang sudah dikenal sejak zaman penjajahan Belanda. Di samping melayani pemberian kredit atau pinjaman berdasarkan hukum gadai, Perusahaan Umum Pegadaian mengembangkan produk jasa pegadaian lainnya, yaitu jasa taksiran, jasa titipan, toko emas (*gold counter*) dan tabungan emas ONH (Ongkos Naik Haji). Kini Perusahaan Umum Pegawaian telah berkembang sedemikian rupa untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di setiap kota di seluruh Indonesia.³⁵⁴

5. KEBENDAAN BERGERAK SEBAGAI OBJEK HUKUM DALAM GADAI

Bila ketentuan dalam Pasal 1150 KUH Perdata dihubungkan dengan ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (1), Pasal 1152 bis, Pasal 1153 dan Pasal 1158 ayat (1) KUH Perdata, maka jelas pada dasarnya semua kebendaan bergerak dapat menjadi objek hukum dalam gadai.

Pasal 1150 KUH Perdata antara lain menyatakan:

“Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak,.....”

Dalam Pasal 1152 ayat (1) KUH Perdata antara lain dinyatakan:

“Hak gadai atas benda-benda bergerak dan atas piutang-piutang bawa”

Pasal 1152 bis KUH Perdata antara lain menyatakan:

“Untuk meletakkan gadai atas surat-surat tunjuk”

Kemudian Pasal 1153 KUH Perdata antara lain menyatakan:

“Hak gadai atas benda-benda bergerak yang tidak berwujud, kecuali surat-surat tunjuk atau surat-surat bawa,”

Terakhir Pasal 1158 ayat (1) KUH Perdata antara lain menyatakan:

³⁵⁴ Rachmadi Usman. *Op.Cit.*, hlm. 119 dan 122.

“Jika suatu piutang digadaikan,”

Dari ketentuan di atas, jelas bahwa objek gadai berupa kebendaan bergerak, yang dapat dibedakan atas: (1) kebendaan bergerak yang berwujud atau bertubuh (*lichamelijk*); dan (2) kebendaan bergerak yang tidak berwujud atau bertubuh (*onlichamelijk*) berupa piutang atau tagihan-tagihan dalam bentuk surat-surat berharga. Surat-surat berharga tersebut bermacam-macam tergantung kepada jenis klausulanya, yaitu: (1) surat berharga atas pengganti (*aan order, to order*); (2) surat berharga atas pembawa (tunjuk) (*aan toonder, to bearer*); dan (3) surat berharga atas nama (*op naam*).

Selain itu piutang yang belum ada, tetapi sudah diperjanjikan dalam perjanjian hutang piutang atau hubungan hukum yang serupa dapat pula dijadikan sebagai objek hak gadai.³⁵⁵

Dewasa ini barang-barang yang umumnya dapat diterima sebagai jaminan kredit gadai oleh Perum Pegadaian diantaranya: (1) barang-barang perhiasan (emas, perak, intan, berlian, mutiara, platina, dan jam, arloji); (2) barang-barang kendaraan (sepeda, sepeda motor, mobil, bajaj, bemo, becak); (3) barang-barang elektronika (televisi, radio, radio tape, video, komputer, kulkas, tustel, mesin tik; (4) barang-barang mesin (mesin jahit, mesin kapal motor); dan barang-barang perkakas rumah tangga (barang tekstil, barang pecah belah).³⁵⁶

Dimungkinkan gadai atas kebendaan bergerak yang tidak berwujud atau bertubuh dinyatakan dalam ketentuan dalam Pasal 1150 KUH Perdata dihubungkan dengan ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (2), Pasal 1152 bis dan Pasal 1153 KUH Perdata. Dari ketentuan Pasal tersebut, dapat diketahui bahwa kebendaan bergerak yang tidak berwujud berupa hak tagihan atau piutang, surat-surat berharga, dapat pula digadaikan sebagai jaminan hutang.

6. KESAHAN SUATU HAK GADAI

Untuk terjadinya hak gadai harus memenuhi dua unsur mutlak, yaitu: *pertama*, harus ada perjanjian pemberian gadai (perjanjian gadai) antara pemberi gadai (debitur sendiri atau pihak ketiga) dan pemegang gadai (kreditor).

Mengenai bentuk hubungan hukum perjanjian gadai mana tidak ditentukan, apakah dibuat secara tertulis ataukah cukup dengan lisan saja; hal itu akan diserahkan kepada para pihak. Bila dilakukan secara tertulis, dapat dituangkan dalam akta notaris maupun cukup dengan akta dibawah tangan saja. Namun yang terpenting, bahwa perjanjian gadai itu dapat dibuktikan adanya. Ketentuan dalam Pasal 1151 KUH Perdata menyatakan, bahwa “*persetujuan gadai dibuktikan dengan segala alat yang diperbolehkan pembuktian persetujuan pokoknya*”.

³⁵⁵Rachmadi Usman. *Op.Cit.*, hlm. 109. Menurut pendapat yang lazim sekarang gadai mengenai piutang yang masih akan ada itu dimungkinkan, asal hubungan hukum yang menimbulkan piutang sudah ada. Lihat Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1981. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty, hlm. 98.

³⁵⁶*Ibid.*, hlm. 110-111 dan Kasmir. 2000. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm. 235-237.

Dengan demikian berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1151 KUH Perdata tersebut, maka perjanjian gadai tidak dipersyaratkan dalam bentuk tertentu, dapat saja dibuat dengan mengikuti bentuk perjanjian pokoknya, yang umumnya perjanjian pinjam meminjam uang, perjanjian kredit bank, pengakuan hutang dengan gadai barang, jadi bisa tertulis atau secara lisan saja.

Syarat yang *kedua*, yang mesti ada, yaitu adanya penyerahan kebendaan yang digadaikan tersebut dari tangan debitor pemberi gadai kepada tangan kreditor pemegang gadai. Dengan kata lain bahwa kebendaan gadainya harus berada di bawah penguasaan kreditor pemegang gadainya, sehingga perjanjian gadai yang tidak dilanjutkan dengan penyerahan kebendaan gadainya kepada kreditor pemegang gadai, yang kemudian berada dalam penguasaan kreditor pemegang gadai, maka hak gadainya diancam tidak sah atau hal itu bukan suatu gadai, dengan konsekuensi tidak melahirkan hak gadai.

Ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (1) KUH Perdata menentukan, bahwa:

“Hak gadai atas benda-benda bergerak dan atas piutang-piutang bawa diletakkan dengan membawa barang gadainya di bawah kekuasaan yang berpiutang atau seorang pihak ketiga, tentang siapa telah disetujui oleh kedua belah pihak”.

Dari bunyi ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (1) KUH Perdata dapat diketahui, bahwa hak gadai akan terjadi bila:

- barang gadainya diletakkan dibawah penguasaan kreditor pemegang gadai, artinya penguasaan barang gadainya dialihkan dari debitor pemberi gadai kepada kreditor pemegang gadai. Penguasaan barang gadai oleh kreditor pemegang gadai tidak menyebabkan barang gadai itu beralih atau menjadi milik kreditor pemegang gadai. Kreditor pemegang gadai mempunyai hak untuk menahan (*hak retentive*) barang gadai yang diserahkan debitor pemberi gadai tersebut sampai hutang debitor pemberi gadai lunas;
- berdasarkan kesepakatan bersama antara debitor dan kreditor, maka barang gadai tersebut dapat saja diletakkan dibawah penguasaan pihak ketiga, asalkan barang gadai itu tidak lagi (tetap) berada dibawah penguasaan debitor pemberi gadai, artinya barang gadai itu harus “dikeluarkan” dari penguasaan debitor pemberi gadai. Ini merupakan syarat mutlak terjadinya hak gadai.

Bila barang gadai tersebut tetap berada dalam penguasaan debitor pemberi gadai ataupun karena kemauan kreditor pemegang gadai diserahkan kembali penguasaannya kepada debitor pemberi gadai, maka hak gadai masih belum terjadi, walaupun sudah ada perjanjian gadainya. Perjanjian gadainya masih belum menimbulkan hak gadai, bilamana barang gadai tetap berada dalam penguasaan debitor pemberi gadai atau barang gadai masih belum diserahkan dalam penguasaan kreditor pemegang gadai. Dengan kata lain hak gadainya menjadi tidak sah. Ancaman ketidaksahan hak gadai dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 1152 ayat (2) KUH Perdata, yang menyatakan sebagai berikut:

“Tak sah adalah hak gadai atas segala benda yang dibiarkan tetap dalam kekuasaan yang berhutang atau pemberi gadai, ataupun yang kembali atas kemauan penerima gadai”.

Dalam Pasal 1152 ayat (3) KUH Perdata antara lain dinyatakan, bahwa:

“Hak gadai hapus, apabila barang gadai keluar dari kekuasaan penerima gadai.”

Berdasarkan ketentuan di atas, jelas bahwa terjadinya hak gadai itu bilamana barang gadai dikeluarkan dari penguasaan debitor pemberi gadai, walaupun barang gadai tersebut kemudian diletakkan di bawah penguasaan pihak ketiga pemegang gadai.

Bila yang terakhir ini, maka pihak ketiga tersebut berkedudukan sebagai pemegang (*houder*) untuk kreditor, tetapi dengan kedudukan yang mandiri, artinya dia bukan *lasthebber* (kuasa) dari kreditor dan karenanya tidak tunduk kepada perintah-perintah kreditor, tetapi ia berkewajiban agar maksud perjanjian gadai terlaksana sesuai dengan yang semestinya dan baru menyerahkan barang tersebut untuk dieksekusi, kalau debitor sudah wanprestasi.³⁵⁷

Agar memenuhi persyaratan ini penerima gadai harus menyediakan tempat penyimpanan yang layak terhadap barang-barang yang diterimanya sebagai gadai. Dalam hal ini dapat dibayangkan betapa dan berapa besarnya tempat penyimpanan tersebut apabila yang digadaikan misalnya meliputi barang-barang seperti mesin-mesin besar, alat-alat besar, prahoto, mobil dan lain sebagainya, bahkan adakalanya juga lembu dalam jumlah besar dan lain sebagainya.³⁵⁸

7. CARA MENGADAKAN HAK GADAI

Meletakkan gadai atas kebendaan yang bergerak pada umumnya dilakukan dengan cara membawa kebendaan yang hendak digadaikan tersebut dan selanjutnya menyerahkan kebendaan yang bergerak secara fisik kepada kreditor pemegang gadai untuk dijadikan sebagai jaminan hutang. Sedangkan gadai atas kebendaan bergerak yang tidak berwujud pada dasarnya dilakukan dengan cara harus diberitahukan kepada orang yang berkewajiban melaksanakannya dan dia juga dapat menuntut supaya ada bukti yang tertulis dari pemberitahuan dan izinnya pemberi gadai.

Gadai atas surat-surat atas pengganti (*aan order, to order*) yang memuat piutang-piutang, yang memungkinkan pembayaran uang kepada orang yang disebut dalam surat

³⁵⁷J. Satrio. *Op.Cit.*, hlm. 96.

³⁵⁸D. Gandaprawira. 1981. “Pengaturan Hukum tentang Gadai (*Pand*)”, dalam *Badan Pembinaan Hukum Nasional. Seminar Hukum Jaminan*. Bandung: Binacipta, hlm. 68.

itu atau kepada penggantinya, maka penggadaian dilakukan dengan *endosemen*, di samping penyerahan. Ketentuan dalam Pasal 1152 bis KUH Perdata menentukan, bahwa “*untuk meletakkan gadai atas surat-surat kepada order, diperlukan selain penyebutan haknya dialihkan kepada pemegang gadai (secara endossemen), juga penyerahan surat-suratnya secara fisik kepada pemegang gadai (kreditor)*”. Dengan demikian gadai atas surat piutang atas pengganti harus memenuhi syarat-syarat, yaitu: (1) harus ada perjanjian gadai; (2) diperlukan endosemen; dan (3) surat piutangnya harus diserahkan kepada pemegang gadai.

Bila surat-surat berharga yang digadaikan berupa surat-surat atau piutang-piutang atas nama (*op naam*), yang memungkinkan pembayaran uang kepada orang yang namanya disebut dalam surat itu, seperti saham atas nama, deposito berjangka, maka penggadaian dilakukan dengan memberitahukannya kepada debitor, baik secara lisan maupun tertulis. Sehubungan itu, ketentuan dalam Pasal 1153 KUH Perdata menyatakan, bahwa “*hak gadai atas kebendaan bergerak yang tidak bertubuh, kecuali surat-surat tunjuk atau surat-surat bawa, diletakkan dengan pemberitahuan perihal penggadaian, kepada orang terhadap siapa hak yang digadaikan itu harus dilaksanakan. Oleh orang ini, tentang hal pemberitahuan tersebut serta tentang izinya si pemberi gadai dapat dimintanya suatu bukti tertulis*”.

Dengan demikian berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1153 KUH Perdata, maka gadai atas tagihan-tagihan atas nama dipersyaratkan, yaitu: (1) harus ada perjanjian gadai; dan (2) harus dengan pemberitahuan mengenai penggadaian tersebut kepada orang yang berkewajiban membayar uang itu dan dia dapat menuntut supaya ada suatu bukti tertulis dari pemberitahuan dan izinnya pemberi gadai.

Gadai atas surat-surat berharga yang digadaikan berupa piutang-piutang atas pembawa (tunjuk) (*aan toonder, to bearer*), seperti cek, sertifikat deposito, saham, obligasi, yang memungkinkan pembayaran uang kepada siapa saja yang memegangnya, maka penggadaian dilakukan dengan cara membawa dan menyerahkan secara fisik surat-surat berharga yang akan digadaikan kepada kreditor pemegang gadai. Bila debitor pemberi gadai wanprestasi, kreditor pemegang gadai dapat menuntut pembayaran sejumlah uang sesuai dengan yang tertera dalam surat-surat berharga atas pembawa tersebut dengan menyerahkan kembali kepada debitor yang bersangkutan. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa “*hak gadai atas benda-benda bergerak dan atas piutang-piutang bawa diletakkan dengan membawa barang gadainya di bawah kekuasaan si berpiutang, atau seorang pihak ketiga, tentang siapa telah disetujui oleh kedua belah pihak*”. Dengan demikian gadai atas piutang atas tunjuk/atas bawa (*aan toonder*) dipersyaratkan selain harus ada perjanjian gadai, juga harus menyerahkan secara riil barang gadai dari debitor/pemberi gadai kepada kreditor/pemegang gadai.

Kalau dibandingkan ada beberapa hal perbedaan antara *cessie* terhadap piutang atas nama dan gadai mengenai piutang atas nama, yaitu:

1. untuk adanya *cessie* diperlukan adanya akta (akta otentik atau akta di bawah tangan), sedangkan pada gadai perjanjiannya tidak terikat pada suatu bentuk yang tertentu (bebas);
2. pada *cessie* dengan adanya akta itu perbuatan hukum itu sudah selesai, sedangkan adanya pemberitahuan kepada debitor itu ialah supaya debitor itu terikat oleh adanya *cessie* itu. Pada gadai dengan adanya akta saja perbuatan hukum itu belum selesai dan baru selesai setelah adanya pemberitahuan;

3. pada *cessie* pemberitahuan itu harus dilakukan oleh juru sita dengan *exploit*. Sedangkan pemberitahuan pada *pand* itu dapat dilakukan dengan bebas, bisa dilakukan secara tertulis maupun lisan.³⁵⁹

8. HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM PEMBERIAN GADAI

a. Hak Pemberi Gadai

- berhak untuk menuntut apabila barang gadai itu telah hilang atau mundur sebagai akibat dari kelalaian pemegang gadai;
- berhak mendapat pemberitahuan terlebih dahulu dari pemegang gadai apabila barang gadai akan dijual;
- berhak mendapatkan kelebihan atas penjualan barang gadai setelah dikurangi dengan pelunasan hutangnya;
- berhak mendapat kembali barang yang digadaikan apabila hutangnya dibayar lunas.³⁶⁰

b. Kewajiban Pemberi Gadai

- berkewajiban untuk menyerahkan barang yang dipertanggungjawabkan sampai pada waktu hutang dilunasi, baik yang mengenai jumlah pokok maupun bunga;
- bertanggung jawab atas pelunasan hutangnya, terutama dalam hal penjualan barang yang digadaikan;
- berkewajiban memberikan ganti kerugian atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh pemegang gadai untuk menyelamatkan barang digadaikan;
- apabila telah diperjanjikan sebelumnya, pemberi gadai harus menerima jika pemegang gadai menggadaikan lagi barang yang digadaikan tersebut.³⁶¹

c. Hak Pemegang Gadai

- menahan benda yang digadaikan (hak *retentie*) selama debitor/pemberi gadai belum melunasi hutang pokok maupun bunga dan biaya-biaya hutang lainnya;
- mengambil pelunasan dari hasil pendapatan penjualan kebendaan yang digadaikan, penjualannya mana baik dilakukan atas dasar parate eksekusi maupun putusan pengadilan;
- mendapatkan penggantian seluruh biaya perawatan barang yang digadaikan guna keselamatan barang gadainya;
- jika piutang yang digadaikan menghasilkan bunga, maka kreditor pemegang gadai berhak atas bunga benda gadai tersebut dengan memperhitungkannya dengan bunga hutang yang seharusnya dibayarkan kepadanya atau kalau piutangnya tidak dibebani dengan bunga, maka bunga benda gadai yang diterima kreditor pemegang gadai dikurangkan dari pokok hutang.

d. Kewajiban Pemegang Gadai

³⁵⁹Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 100-101.

³⁶⁰Budi Untung. 2000. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta: Andi Offset, hlm. 89.

³⁶¹*Ibid.*

- bertanggung jawab atas hilang atau berkurangnya nilai barang yang digadaikan yang diakibatkan oleh karena kelalaian pemegang gadainya;
- berkewajiban memberitahukan kepada debitor pemberi gadai, apabila ia bermaksud hendak menjual barang yang digadaikan kepada debitor pemberi gadai dengan melalui sarana pos, telekomunikasi, atau sarana komunikasi lainnya;
- berkewajiban untuk mengembalikan barang yang digadaikan setelah hutang pokok beserta dengan bunga dan biaya-biaya lainnya telah dilunasi oleh debitor pemberi gadai;
- pemegang dilarang untuk menikmati barang yang digadaikan dan pemberi gadai berhak untuk menuntut pengembalian barang yang digadaikan dari tangan pemegang gadai bila pemegang gadai menyalahgunakan barang yang digadaikan;
- berkewajiban memberikan peringatan (somasi) kepada debitor pemberi gadai telah lalai memenuhi kewajiban membayar pelunasan piutangnya;
- berkewajiban menyerahkan daftar perhitungan hasil penjualan barang gadai dan sesudahnya kreditor pemegang gadai dapat mengambil bagian jumlah yang merupakan bagian dari pelunasan piutangnya.

13. EKSEKUSI DAN HAPUSNYA JAMINAN GADAI

Pada dasarnya eksekusi barang jaminan gadai dilakukan dengan penjualan di muka umum melalui pelelangan dengan meminta bantuan kantor/badan lelang. Namun berdasarkan parate eksekusi (*parate executie*), maka kreditor/pemegang gadai mempunyai wewenang penuh tanpa melalui pengadilan untuk mengeksekusi barang jaminan. Hal ini dapat dilakukan bilamana sebelumnya hal tersebut sudah dijanjikan. Seperti yang dikatakan dalam ketentuan Pasal 1155 ayat (1) KUH Perdata antara lain menyatakan, bahwa ”..... *setelah dilakukannya suatu peringatan untuk membayar, menyuruh menjual barang gadainya di muka umum menurut kebiasaan-kebiasan setempat*”

Selain itu penjualan atas barang jaminan gadai juga dapat dilakukan secara tertutup atau tidak dilakukan penjualan di muka umum melalui pelelangan. Penjualan atas barang jaminan gadai yang demikian itu dilakukan atas perintah pengadilan, yang mana sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1156 ayat (1) KUH Perdata yang antara lain menyatakan, bahwa ”.....*si berpiutang dapat menuntut di muka Hakim supaya barang gadainya dijual menurut cara yang ditentukan oleh Hakim*”

Sementara itu terhadap penjualan atas barang gadai berupa surat-surat berharga dilakukan di tempat di mana surat-surat berharga itu diperdagangkan dengan syarat dilakukan melalui bantuan perantara dua orang makelar yang ahli dalam perdagangan surat-surat berharga tersebut. Hal ini dinyatakan dalam ketentuan Pasal 1155 ayat (2) KUH Perdata yang menyatakan, bahwa ”*jika barang gadainya terdiri atas barang-barang perdagangan atau efek-efek yang dapat diperdagangkan di pasar atau di bursa, maka penjualannya dapat dilakukan di tempat-tempat tersebut, asal dengan perantara dua orang makelar yang ahli dalam perdagangan barang-barang itu*”.

Berkenaan dengan sebab-sebab berakhir atau hapusnya jaminan gadai, KUH Perdata tidak mengatur secara khusus. Namun demikian berdasarkan Pasal-pasal KUH Perdata yang mengatur mengenai lembaga hak jaminan gadai dapat diketahui hal yang menjadi dasar bagi hapus atau berakhirnya jaminan hak gadai tersebut, yaitu: (1) hapusnya perjanjian pokok atau perjanjian pendahuluan yang dijamin dengan gadai, yang dikarenakan pelunasan utang, perjumpaan hutang (*kompensasi*), pembaharuan hutang (*novasi*), atau pembebasan hutang; dan (2) lepasnya benda yang digadaikan dari penguasaan kreditor pemegang hak gadai, dikarenakan terlepasnya benda yang digadaikan dari penguasaan kreditor pemegang gadai, dilepaskannya benda gadai secara sukarela oleh pemegangnya, atau hapusnya benda yang digadaikan; (3) terjadinya percampuran, di mana pemegang gadai sekaligus juga menjadi pemilik barang yang digadaikan; dan (4) terjadinya penyalahgunaan barang gadai oleh kreditor pemegang gadai.

B. JAMINAN FIDUSIA

1. DASAR HUKUM JAMINAN FIDUSIA

Semula pengaturan (jaminan) fidusia di Indonesia tidak dalam bentuk undang-undang, tetapi tumbuh dan diperkembangkan melalui yurisprudensi-yurisprudensi. Di negeri Belanda demikian pula, *Burgerlijk Wetboek* Belanda juga tidak mengatur mengenai fidusia ini, berhubung pada waktu meresepsi hukum Romawi, hukum Romawi juga tidak mengatur lembaga fidusia tersebut. Dengan sendirinya KUH Perdata juga tidak mengatur lembaga fidusia, sebab kita tahu bahwa KUH Perdata merupakan tiruan dari *Burgerlijk Wetboek* Belanda yang disesuaikan melalui asas *konkordansi*.³⁶²

Dalam pengembangannya eksistensi lembaga fidusia ini didasarkan kepada beberapa yurisprudensi di negeri Belanda, yaitu:

- Keputusan Hoge Raad dalam *Bierbrouwerij Arrest* tanggal 25 Januari 1929, Nederland Jurisprudensi 1929 Nomor 616;
- Keputusan Hoge Raad dalam *Borenleenbank los Arrest* tanggal 3 Januari 1941, Nederland Jurisprudensi 1941 Nomor 470;
- Keputusan Hoge Raad dalam *Van Gend en Loos Arrest* tanggal 7 Maret 1957, Nederland Jurisprudensi 1976 Nomor 91.

Selanjutnya arrest-arrest dari negeri Belanda tersebut, diikuti pula oleh hakim Indonesia. Ini terbukti dengan adanya *Arrest Hoogerechtshof* Surabaya tanggal 18 Agustus 1932 dalam perkara antara *Battafsche Petroleum Maatschappij* (BPM) melawan *Pedro Clignett*, yang kemudian diikuti dengan beberapa yurisprudensi lainnya, diantaranya Keputusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 158/1950/Pdt tanggal 22 Maret 1951, Keputusan Mahkamah Agung Nomor 372 K/Sip/1970 tanggal 1 September 1977, dan Keputusan Mahkamah Agung Nomor 1500 K/Sip/1978 tanggal 2 Januari 1980.³⁶³

³⁶²Rachmadi Usman. *Op.Cit.*, hlm. 155-156.

³⁶³*Ibid.*, hlm. 159.

Dari yurisprudensi-yurisprudensi tersebut Ddpat diketahui yang melatarbelakangi dan menjadi penyebab timbulnya lembaga fidusia ini, yaitu:

8. mengatasi masalah yuridis ketentuan gadai yang mensyaratkan adanya penguasaan kebendaan gadai oleh kreditor pemegang gadai;
9. memenuhi kebutuhan masyarakat akan lembaga hak jaminan baru;
10. menampung kebendaan bergerak yang tidak dapat dibebani dengan hak gadai atau kebendaan tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan atau hipotik;
11. menciptakan bentuk lembaga hak jaminan yang proses pembebanannya lebih sederhana, mudah, dan cepat;
12. memungkinkan pembebanan benda-benda dalam persediaan, benda dagangan, piutang, peralatan mesin dan kendaraan motor;
13. sudah dikenal masyarakat secara meluas.³⁶⁴

Hal-hal lainnya menyebabkan tampilnya fidusia dalam praktik:

1. kebutuhan praktek akan jaminan yang kuat karena gadai kadang-kadang kalah terhadap *privelege*;
2. risiko atas barang gadai;
3. jaminan yang diberikan kepada pembeli yang beritikad baik seperti dalam Pasal 1977 ayat (2) juncto Pasal 582 KUH Perdata tidak melindungi pemegang gadai;
4. masalah tempat; dan
5. (di kemudian hari sehubungan dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah tertentu).³⁶⁵

Untuk pertama kali pada tahun 1985, eksistensi lembaga fidusia ini diakui melalui undang-undang, yaitu dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 mengatur mengenai hak milik atas satuan rumah susun yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani lembaga fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah negara. Kemudian diakui lagi dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, yang juga memberikan kemungkinan terhadap rumah-rumah yang dibangun di atas tanah yang dimiliki oleh pihak lain dapat dibebani dengan jaminan fidusia.

Untuk menampung kebutuhan hukum masyarakat luas, sehingga dapat menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan, maka diatur ketentuan hukum yang jelas dan lengkap mengenai lembaga jaminan fidusia dalam suatu undang-undang, yaitu dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (selanjutnya disebut UUJF), yang mulai berlaku sejak tanggal 30 September 1999.

Dengan diundangkannya UUJF, maka pembuat undang-undang sudah memilih untuk mengatur fidusia dalam bentuk tertulis. Dikeluarkannya UUJF merupakan pengakuan resmi dari pembuat undang-undang akan lembaga jaminan fidusia, yang selama ini baru memperoleh pengakuannya melalui yurisprudensi. Artinya untuk selanjutnya sudah tidak ada kesempatan lagi untuk berpolemik mengenai setuju atau tidak

³⁶⁴*Ibid.*, hlm. 161.

³⁶⁵J. Satrio. *Op.Cit.*, hlm. 149-150.

setujunya kita akan lembaga jaminan fidusia sebagai suatu bentuk lembaga jaminan kebendaan yang berdiri sendiri di luar dan karenanya lain dari gadai.³⁶⁶

2. ISTILAH DAN PENGERTIAN FIDUSIA DAN JAMINAN FIDUSIA

Lembaga Fidusia dikenal dengan berbagai nama atau istilah. Pada zaman Romawi dikenal dengan nama *Fiducia cum creditore*. Asser van Oven menyebutnya dengan “hak milik sebagai jaminan” (*zekerheids-eigendom*); Blon menyebutnya sebagai “hak jaminan tanpa penguasaan” (*bezitsloos zekerheidsrecht*); Kahrel memakai istilah “gadai yang diperluas” (*Verruimd Pandbegrip*); sedangkan Dr. A. Veenheren menyebutnya dengan istilah “penyerahan hak milik sebagai jaminan” (*eigendom overdracht tot zekerheid*). Secara singkat lazim dipergunakan istilah “fidusia” atau F.E.O., yang merupakan singkat dari “Fiduciare Eigendom Overdracht”.³⁶⁷

Istilah “Fidusia” ini berasal dari kata “fiduciair” atau “fides”, yang artinya “kepercayaan”, yakni penyerahan hak milik atas benda secara kepercayaan sebagai jaminan (agunan) bagi pelunasan piutang kreditor. Penyerahan hak milik atas benda ini dimaksudkan hanya sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, di mana memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia (kreditor) terhadap kreditor-kreditor lainnya.³⁶⁸

Pengertian Fidusia dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 UUFJ, bahwa:

“Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda.”

Dari perumusan di atas, dapat diketahui unsur-unsur fidusia itu, yaitu:

- pengalihan hak kepemilikan suatu benda
- dilakukan atas dasar kepercayaan;
- kebendaannya tetap dalam penguasaan pemilik benda.

Dengan demikian artinya, bahwa dalam fidusia telah terjadi penyerahan dan pemindahan dalam kepemilikan atas suatu benda yang dilakukan atas dasar *fiduciair* dengan syarat bahwa benda yang hak kepemilikannya tersebut diserahkan dan dipindahkan kepada penerima fidusia tetap dalam penguasaan pemilik benda (pemberi fidusia). Dalam hal ini yang diserahkan dan dipindahkan itu dari pemiliknya kepada kreditor penerima fidusia adalah hak kepemilikan atas suatu benda yang dijadikan sebagai jaminan, sehingga hak kepemilikan secara yuridis atas benda yang dijaminakan beralih kepada kreditor penerima gadai. Sementara itu hak kepemilikan secara ekonomis atas benda yang dijaminakan tersebut tetap berada di tangan atau dalam penguasaan pemiliknya.³⁶⁹

Dengan adanya penyerahan “hak kepemilikan” atas kebendaan jaminan fidusia ini, tidak berarti bahwa kreditor penerima dari jaminan fidusia akan betul-betul menjadi pemilik kebendaan yang dijaminakan dengan fidusia tersebut. Dalam kedudukan

³⁶⁶*Ibid.*, hlm. 157.

³⁶⁷Frieda Husni Hasbullah dan Surini Ahlan Syarif. 2001. *Materi Perkuliahan Buku A: Hukum Kebendaan Perdata*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm. 131.

³⁶⁸Rachmadi Usman. *Op.Cit.*, hlm. 151.

³⁶⁹*Ibid.*, hlm. 152.

sebagai kreditor penerima fidusia, maka dia mempunyai hak untuk menjual kebendaan fidusia yang dijaminan kepadanya “seolah-olah” dia menjadi atau sebagai pemilik dari kebendaan jaminan fidusia dimaksud, bila debitor pemberi fidusia wanprestasi. Dengan kata lain selama debitor pemberi fidusia belum melunasi hutangnya, maka selama itu pula kreditor penerima fidusia mempunyai hak untuk menjual kebendaan fidusia yang dijaminan kepadanya. Artinya bila hutang debitor pemberi fidusia lunas, maka kebendaan fidusia yang dijaminan kepadanya tersebut akan diserahkan kembali kepadanya oleh kreditor penerima fidusia.³⁷⁰

Sementara itu pengertian istilah “Jaminan Fidusia” terdapat dalam Pasal 1 angka 2 UUF yang menyatakan, bahwa:

“Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya”.

Berdasarkan perumusan ketentuan dalam Pasal 1 angka 2 UUF, maka unsur-unsur dari Jaminan Fidusia itu, yaitu:

- sebagai lembaga hak jaminan kebendaan dan hak yang diutamakan;
- kebendaan bergerak sebagai objeknya;
- kebendaan tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dibebani dengan Hak Tanggungan juga menjadi objek Jaminan Fidusia;
- kebendaan menjadi objek Jaminan Fidusia tersebut dimaksudkan sebagai agunan;
- dimaksudkan untuk pelunasan suatu hutang tertentu;
- memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor-kreditor lainnya.

3. OBJEK DAN SUBJEK HUKUM DALAM JAMINAN FIDUSIA

Sebelum UUF, pada umumnya benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia itu adalah benda bergerak, yang terdiri atas benda dalam persediaan, benda dagangan, piutang, peralatan mesin dan kendaraan bermotor. Artinya objek Jaminan Fidusia terbatas pada kebendaan bergerak. Oleh karena guna memenuhi kebutuhan masyarakat yang terus berkembang, maka objek hukum dalam Jaminan Fidusia dalam perspektif UUF diberikan pengertian yang luas, yaitu: (1) benda bergerak yang berwujud; (2) benda bergerak yang tidak berwujud; dan (3) benda tidak bergerak, yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 1 angka 4 UUF dinyatakan, bahwa:

“Benda adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, yang bergerak maupun tidak bergerak yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan atau hipotik”.

³⁷⁰*Ibid.*, hlm. 153.

Dengan mempedomani ketentuan dalam Pasal 1 angka 4 UUFJ tersebut, maka dapat diketahui bahwa objek Jaminan Fidusia itu meliputi benda bergerak dan benda tidak bergerak tertentu yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan atau Hipotik, dengan syarat bahwa kebendaan tersebut “dapat dimiliki dan dialihkan”, sehingga objek Jaminan Fidusia itu meliputi:

- benda tersebut harus dapat dimiliki dan dialihkan secara hukum;
- dapat atas benda berwujud;
- dapat atas benda tidak berwujud, termasuk piutang;
- dapat atas benda yang terdaftar;
- dapat atas benda yang tidak terdaftar;
- benda bergerak;
- benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan;
- benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hipotik.

Jadi, objek Jaminan Fidusia itu bisa: (1) benda bergerak yang berwujud; (2) benda bergerak yang tidak berwujud; (3) benda bergerak yang terdaftar; (4) benda bergerak yang tidak terdaftar; (5) benda tidak bergerak tertentu, yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan; (6) benda tidak bergerak tertentu, yang tidak dapat dibebani dengan Hipotik; dan dengan ketentuan bahwa benda tersebut harus dapat dimiliki dan dialihkan.

Berkaitan dengan ruang lingkup berlakunya UUFJ, ketentuan dalam Pasal 3 UUFJ menyatakan, bahwa:

“Undang-undang ini tidak berlaku terhadap:

- a. Hak Tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang peraturan perundang-undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib didaftar;*
- b. Hipotek atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 (dua puluh) M³ atau lebih;*
- c. Hipotek atas pesawat terbang; dan*
- d. Gadaí”.*

Sementara itu, Penjelasan atas Pasal 3 huruf a UUFJ menyatakan, bahwa:

“Berdasarkan ketentuan ini, maka bangunan di atas tanah milik orang lain yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dapat dijadikan Objek Jaminan Fidusia”.

Bila ketentuan dalam Pasal 3 UUFJ, ditafsirkan secara *argumentum a contrario*, maka benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia, meliputi:

- benda bergerak yang berwujud;
- benda bergerak tidak berwujud, termasuk piutang;
- benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hipotik sebagaimana diatur dalam KUH Perdata dan KUH Dagang.

Para pihak yang menjadi subjek hukum dalam Jaminan Fidusia ini adalah mereka yang mengikat diri dalam perjanjian Jaminan Fidusia, yang terdiri atas pihak Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia. Pemberi Fidusia, bisa orang perseorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia. Hal ini berarti, bahwa Pemberi Fidusia tidak harus debitornya sendiri, bisa pihak lain, dalam hal ini bertindak sebagai penjamin pihak ketiga, yaitu mereka yang merupakan pemilik objek Jaminan Fidusia yang menyerahkan benda miliknya untuk dijadikan sebagai Jaminan Fidusia. Bagi kita yang terpenting, bahwa Pemberi Fidusia harus memiliki hak kepemilikan atas benda yang akan menjadi objek Jaminan Fidusia pada saat pemberian fidusia tersebut dilakukan.

Demikian pula Penerima Fidusianya, bisa orang perseorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan Jaminan Fidusia. Di dalam Undang-Undang Fidusia tidak terdapat pengaturan yang khusus berkaitan dengan syarat Penerima Fidusia, berarti perseorangan atau korporasi yang bertindak sebagai Penerima Fidusia ini bisa warganegara Indonesia atau pihak asing, baik yang berkedudukan di dalam maupun di luar negeri, sepanjang dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara kita.

4. PEMBEBANAN JAMINAN FIDUSIA

Ketentuan dalam Pasal 5 dan Pasal 6 UUFJ menegaskan, bahwa pembebanan Jaminan Fidusia dituangkan dalam Akta Jaminan Fidusia (AJF), yang dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia. Akta Jaminan Fidusia mana sekurang-kurangnya memuat: (1) identitas pihak Pemberi dan Penerima Fidusia; (2) data perjanjian pokok yang dijamin fidusia; (3) uraian mengenai benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia; (4) nilai penjaminan; dan (5) nilai benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.

Sementara itu, ketentuan dalam Pasal 7 UUFJ menegaskan bahwa utang yang pelunasannya dijamin dengan Fidusia dapat berupa:

- a. utang yang telah ada;
- b. utang yang akan timbul di kemudian hari yang telah diperjanjikan dalam jumlah tertentu; atau
- c. utang yang pada saat eksekusi dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban memenuhi suatu prestasi.

Pasal 8 UUFJ memberikan kemungkinan bahwa Jaminan Fidusia dapat diberikan kepada lebih dari satu Penerima Fidusia atau kepada kuasa atau wakil dari Penerima Fidusia tersebut.

Selanjutnya Pasal 9 UUFJ menetapkan, bahwa Jaminan Fidusia dapat diberikan terhadap satu atau lebih satuan atau jenis benda, termasuk piutang, baik yang telah ada pada saat jaminan diberikan maupun yang diperoleh kemudian. Pembebanan jaminan atas benda atau piutang yang diperoleh kemudian mana tidak perlu dilakukan dengan perjanjian jaminan tersendiri.

Dalam Pasal 10 UUFJ ditegaskan, bahwa kecuali diperjanjikan lain, Jaminan Fidusia meliputi hasil benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dan juga klaim asuransi, dalam hal benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia diasuransikan.

5. PENDAFTARAN JAMINAN FIDUSIA

Jaminan Fidusia telah digunakan di Indonesia sejak zaman penjajahan Belanda sebagai suatu bentuk jaminan yang lahir dari yurisprudensi, yang berasal dari zaman Romawi. Bentuk jaminan ini digunakan secara luas dalam transaksi pinjam-meminjam, karena proses pembebanannya dianggap sederhana, mudah dan cepat, baik oleh pihak Pemberi Fidusia maupun oleh pihak Penerima Fidusia, tetapi tidak menjamin adanya kepastian hukum. Karena pada saat itu, Jaminan Fidusia tidak (perlu) didaftarkan pada suatu lembaga pendaftaran Jaminan Fidusia. Di satu pihak Jaminan Fidusia memberikan kemudahan bagi para pihak yang menggunakannya, terutama pihak yang menerima fidusia. Pemberi Fidusia mungkin saja menjaminkan lagi benda yang telah dibebani dengan Fidusia kepada pihak lain tanpa sepengetahuan Penerima Fidusia (yang pertama). Hal itu dimungkinkan karena belum ada pengaturan mengenai Jaminan Fidusia.³⁷¹

Ketidakadaan kewajiban pendaftaran tersebut sangat dirasakan dalam praktik sebagai kekurangan dan kelemahan bagi pranata hukum Jaminan Fidusia. Sebab di samping menimbulkan ketidakpastian hukum, absennya kewajiban pendaftaran Jaminan Fidusia tersebut menyebabkan jaminan fidusia tidak memenuhi unsur publisitas, sehingga susah dikontrol. Hal ini dapat menimbulkan hal-hal yang tidak sehat dalam praktiknya.³⁷²

Sehubungan dengan itu, ketentuan dalam Pasal 11 UUF telah mewajibkan pendaftaran Jaminan Fidusia atau Benda Jaminan Fidusia agar memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan. Jadi maksud dan tujuan sistem pendaftaran Jaminan Fidusia itu adalah:

- memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan, terutama terhadap kreditor lain mengenai benda yang telah dibebani dengan Jaminan Fidusia;
- melahirkan ikatan Jaminan Fidusia bagi kreditor Penerima Fidusia;
- memberikan hak yang didahulukan (*preferen*) kepada kreditor Penerima Fidusia terhadap kreditor lain, berhubung Pemberi Fidusia tetap menguasai benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia berdasarkan kepercayaan;
- memenuhi asas publisitas.³⁷³

Pada dasarnya benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan, termasuk juga benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia yang berada di luar wilayah negara Republik Indonesia. Pendaftaran Jaminan Fidusia mana dilakukan pada Kantor Pendaftaran Fidusia, yang berada dalam lingkup tugas Departemen Kehakiman.

Tata cara pendaftaran Jaminan Fidusia diatur sebagai berikut: (1) Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya mengajukan permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia dengan melampirkan Pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia; (2) Kantor Pendaftaran Fidusia mencatat Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran; (3) membayar biaya pendaftaran Jaminan Fidusia sesuai dengan tarif yang ditentukan; (4) Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan dan menyerahkan

³⁷¹Rachmadi Usman. *Op.Cit.*, hlm. 199-200.

³⁷²Munir Fuady. 2000. *Jaminan Fidusia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 29.

³⁷³Rachmadi Usman. *Op.Cit.*, hlm. 200-201.

kepada Penerima Fidusia Sertifikat Jaminan Fidusia, yang merupakan salinan dari Buku Daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran; dan (5) Jaminan Fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia.

Pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia dimaksud minimal memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. identitas pihak Pemberi dan Penerima Fidusia;
- b. tanggal, nomor akta Jaminan Fidusia, nama dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta Jaminan Fidusia;
- c. data perjanjian pokok yang dijamin Fidusia;
- d. uraian mengenai Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia;
- e. nilai penjaminan; dan
- f. nilai benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.

Dalam Sertifikat Jaminan Fidusia dimaksud dicantumkan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Karenanya Sertifikat Jaminan Fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Apabila debitur cidera janji, Penerima Fidusia mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaannya sendiri.

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. Selanjutnya Kantor Pendaftaran Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan perubahan, melakukan pencatatan perubahan tersebut dalam Buku Daftar Fidusia dan menerbitkan Pernyataan Perubahan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Sertifikat Jaminan Fidusia.

6. PENGALIHAN JAMINAN FIDUSIA

Menurut Pasal 19 UUJF, pengalihan hak atas piutang (cession) yang dijamin dengan Fidusia, maka mengakibatkan beralihnya demi hukum segala hak dan kewajiban Penerima Fidusia kepada kreditor baru. Beralihnya Jaminan Fidusia mana harus didaftarkan oleh kreditor baru kepada Kantor Pendaftaran Fidusia.

Terhadap benda persediaan, Pemberi Fidusia dapat mengalihkannya dengan cara dan prosedur yang lazim dilakukan dalam usaha perdagangan. Ketentuan ini tidak berlaku, apabila telah terjadi cidera janji oleh debitur atau Pemberi Fidusia pihak ketiga. Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang telah dialihkan dimaksud wajib diganti oleh Pemberi Fidusia dengan objek yang setara. Dalam hal Pemberi Fidusia cidera janji, maka hasil pengalihan dan/atau tagihan yang timbul karena pengalihan dimaksud, demi hukum menjadi objek Jaminan Fidusia pengganti dari objek Jaminan Fidusia yang dialihkan.

Pembeli Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang merupakan benda persediaan bebas dari tuntutan meskipun pembeli tersebut mengetahui tentang adanya Jaminan Fidusia itu, dengan ketentuan bahwa pembeli telah membayar lunas harga penjualan Benda tersebut sesuai dengan harga pasar.

7. HAPUSNYA JAMINAN FIDUSIA

Menurut Pasal 25 UUF, suatu Jaminan Fidusia akan berakhir atau hapus, dikarenakan hal-hal berikut:

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia. Hal ini sesuai dengan sifat ikutan dari Jaminan Fidusia, maka adanya Jaminan Fidusia tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang tersebut hapus karena hapusnya utang, maka dengan sendirinya Jaminan Fidusia yang bersangkutan menjadi hapus. Hapusnya utang mana antara lain karena pelunasan dan bukti hapusnya utang berupa keterangan yang dibuat kreditur;
- b. pelepasan hak atas Jaminan Fidusia oleh Penerima Fidusia; atau
- c. musnahnya benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia. Dalam hal benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia musnah dan benda tersebut diasuransikan, maka tidak menghapuskan klaim asuransinya, klaim asuransinya akan menjadi pengganti objek Jaminan Fidusia yang bersangkutan.

Mengenai hapusnya Jaminan Fidusia ini, Penerima Fidusia akan memberitahukan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia dengan melampirkan pernyataan mengenai hapusnya utang, pelepasan hak atau musnahnya benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia tersebut.

Selanjutnya dengan hapusnya Jaminan Fidusia tersebut, Kantor Pendaftaran Fidusia mencoret pencatatan Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia dan untuk itu menerbitkan surat keterangan yang menyatakan Sertifikat Jaminan Fidusia yang bersangkutan tidak berlaku lagi.

8. HAK MENDAHULU DALAM JAMINAN FIDUSIA

Sebagai hak kebendaan, Jaminan Fidusia memberikan hak mendahulu kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 27 UUF, bahwa Penerima Fidusia memiliki hak yang diahulukan terhadap kreditor lainnya. Hak yang diahulukan mana dihitung sejak tanggal pendaftaran benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia.

Hak yang diahulukan dimaksud adalah hak Penerima Fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia. Apabila atas benda yang sama menjadi objek Jaminan Fidusia lebih dari satu perjanjian Jaminan Fidusia, maka hak yang diahulukan tersebut diberikan kepada pihak yang lebih dahulu mendaftarkannya kepada Kantor Pendaftaran Fidusia.

Dalam Pasal 27 ayat (3) UUF ditegaskan pula bahwa Hak yang diahulukan dari Penerima Fidusia tidak hapus karena adanya kepailitan dan atau likuidasi Pemberi Fidusia. Ketentuan ini berhubungan dengan ketentuan bahwa Jaminan Fidusia merupakan hak agunan atas kebendaan bagi pelunasan utang. Di samping itu, ketentuan dalam Undang-Undang Kepailitan menentukan bahwa benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia berada di luar kepailitan dan/atau likuidasi.

9. EKSEKUSI JAMINAN FIDUSIA

Eksekusi adalah penyitaan dan penjualan benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia. Eksekusi timbul karena debitor cidera janji atau tidak memenuhi prestasinya tepat pada waktunya kepada kreditor.³⁷⁴

Apabila debitor atau Pemberi Fidusia cidera janji, maka menurut Pasal 29 UUFJ terdapat tiga cara untuk melakukan eksekusi terhadap benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia tersebut, yaitu:

- a. pelaksanaan titel eksekutorial oleh Penerima Fidusia;
- b. penjualan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
- c. 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 di bawah tangan mana dilakukan setelah lewat waktu 1 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.

Dalam rangka pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusia, Pemberi Fidusia diwajibkan untuk menyerahkan benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia. Sebaliknya dalam hal Pemberi Fidusia tidak menyerahkan benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia pada waktu eksekusi dilaksanakan, Penerima Fidusia berhak mengambil benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dan apabila perlu dapat meminta bantuan pihak yang berwenang.

Khusus bagi benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia terdiri atas benda perdagangan atau efek yang dapat dijual di pasar atau di bursa, maka penjualannya dapat dilakukan di tempat-tempat tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Terdapat larangan janji berkaitan dengan eksekusi terhadap benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia, yaitu: (1) janji untuk melaksanakan eksekusi terhadap benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 dan Pasal 31 UUFJ; dan (2) janji yang memberi kewenangan kepada Penerima Fidusia untuk memiliki Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia apabila debitor cidera janji. Bilamana terdapat janji yang demikian, maka setiap janji tersebut diancam dengan batal demi hukum.

C. JAMINAN HIPOTIK

1. DASAR HUKUM JAMINAN HIPOTIK

Mengenai pengaturan jaminan hipotik dapat ditemukan dalam KUH Perdata, yaitu pada Buku Kedua Titel Keduapuluh Satu Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232. Akan tetapi dengan diberlakukannya UUPA, ketentuan dalam Buku Kedua KUH Perdata sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dinyatakan tidak berlaku, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik, yang masih

³⁷⁴Titik Triwulan Tutik. 2008. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 195.

dinyatakan berlaku pada saat mulai berlakunya UUPA. Artinya untuk sementara waktu, ketentuan hipotik masih dinyatakan tetap berlaku sampai ada penggantinya.

Sekarang dengan keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta dengan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, maka kita tahu, bahwa UUPA mempunyai lembaga hak jaminan atas tanah dan segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah, tersendiri dan tidak lagi memakai lembaga jaminan hipotik, sehingga lembaga jaminan hipotik dengan seluruh peraturannya, untuk objek jaminan atas tanah sekarang sudah tidak berlaku lagi.³⁷⁵

Seiring dengan diberlakukannya UUHT tersebut, maka kelembagaan dan ketentuan mengenai jaminan hipotik terbatas pada pembebanan benda tidak bergerak diluar tanah beserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Jadi, kelembagaan dan ketentuan hipotik yang tidak berlaku lagi hanya menyangkut pembebanan hipotik atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Artinya, pembebanan hipotik atas benda tidak bergerak lainnya di luar tanah dan benda-benda lainnya yang berkaitan dengan tanah, masih tetap berlaku dengan menggunakan kelembagaan dan ketentuan hipotik.

Dengan keluarnya UUHT, maka sekarang hipotik kehilangan sebagian besar dari peranannya, karena di waktu yang lalu, lembaga hipotik untuk bagian yang terbesar digunakan untuk menjamin tanah dan berdasarkan asas asesi, segala sesuatu yang bersatu atau dipersatukan dengan tanah.³⁷⁶

Di samping itu, secara khusus mengenai pengaturan tentang hipotik kapal terdapat dalam KUH Dagang, yaitu: pada Pasal 314 sampai dengan Pasal 316 KUH Dagang.

2. PENGERTIAN DAN SIFAT-SIFAT HIPOTIK

Pengertian hipotik disebutkan dalam Pasal 1162 KUH Perdata, yaitu:

“Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan”.

Pasal 1167 KUH Perdata menyatakan, yaitu:

“Benda bergerak tidak dapat dibebani dengan hipotik”.

Ketentuan dalam Pasal 1168 KUH Perdata menyatakan, bahwa:

“Hipotik tidak dapat diletakkan selainnya oleh siapa yang berkuasa memindahtangankan benda yang dibebani”.

Dalam Pasal 1171 ayat (1) KUH Perdata dinyatakan, bahwa:

”Hipotik hanya dapat diberikan dengan suatu akta otentik, kecuali dalam hal-hal yang dengan tegas ditunjuk oleh undang-undang.”

³⁷⁵J. Satrio. *Op.Cit.*, hlm. 184.

³⁷⁶*Ibid.*, hlm. 185.

Selanjutnya Pasal 1175 ayat (1) KUH Perdata menyatakan sebagai berikut:

“Hipotik hanya dapat diletakkan atas benda-benda yang sudah ada. Hipotik atas benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari adalah batal”.

Kemudian dalam Pasal 1176 ayat (1) KUH Perdata dinyatakan, yaitu:

“Suatu hipotik hanyalah sah, sekedar jumlah uang untuk mana ia telah diberikan adalah tentu dan ditetapkan didalam akta”.

Jadi, hipotik adalah hak kebendaan atas benda tidak bergerak (benda tetap), untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya. Tampaknya hak hipotik mirip dengan hak gadai, yaitu sama-sama sebagai hak jaminan kebendaan; sedang bedanya, hak gadai merupakan hak jaminan yang dibebankan kepada kebendaan bergerak, dan hak hipotik merupakan hak jaminan yang dibebankan kepada kebendaan tidak bergerak.

Sebagai hak kebendaan yang memberi jaminan atas kebendaan tidak bergerak, maka sifat-sifat yang melekat pada jaminan hipotik itu, yaitu:

1. Perjanjian hipotik bersifat *accessoir* pada perjanjian pokok tertentu, artinya bahwa perjanjian hipotik merupakan perjanjian ikutan atau tambahan dari suatu perjanjian hutang piutang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang sebagai perjanjian pokoknya;
2. Sifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*), artinya bahwa hak hipotik membebani atau menindih secara utuh atau keseluruhan kebendaan jaminan dan setiap bagiannya untuk sisa hutang yang belum dilunasi;
3. Sifat tetap mengikuti kebendaannya (*droit de suite* atau *zaakgevolg*), di mana hak hipotik tetap mengikuti kebendaannya yang dijaminan di dalam tangan siapa pun kebendaan jaminan itu berada atau dipindah, artinya hak hipotik tetap melekat pada kebendaannya walaupun benda yang dibebani dengan hipotik berpindah tangan atau dialihkan kepada pihak lain;
4. Sifat terbuka untuk umum (*openbaarheid*), artinya bahwa segala ikatan hak hipotik harus didaftarkan dalam register umum, agar setiap orang dapat mengetahuinya. Hal ini dalam rangka pemenuhan asas publisitas dalam pembebanan hipotik;
5. Sifat mengandung pertelaan (*specialiteit*), artinya bahwa hipotik hanya dapat dibebani terhadap kebendaan yang ditunjuk secara khusus untuk itu;
6. Sifat mengenal pertingkatan/peringkat, artinya bahwa hak hipotik dapat dibebani lebih dari satu hutang;
7. Sifat mengandung hak didahulukan (*droit de preference*), artinya bahwa hipotik mengandung hak untuk lebih didahulukan dalam pelunasan hutang tertentu yang diambil dari hasil pendapatan eksekusi benda yang menjadi objek hipotik.

3. OBJEK HUKUM DALAM HIPOTIK

Pada dasarnya Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1164 KUH Perdata, objek hukum dalam hipotik itu adalah kebendaan tidak bergerak (kebendaan tetap), baik kebendaan tetap karena sifatnya, peruntukannya maupun undang-undang, dahulunya termasuk

hak kebendaan atas tanah dan benda lainnya yang melekat atau diperlekatkan pada tanah berdasarkan asas asesi.

Ketentuan dalam Pasal 1164 KUH Perdata menyebutkan benda-benda yang dapat dibebani dengan hipotik hanyalah:

4. benda-benda tidak bergerak yang dapat dipindahtangankan, beserta segala perlengkapannya, sekedar yang terakhir ini dianggap sebagai benda tidak bergerak;
5. hak memungut hasil atas benda-benda tidak bergerak tersebut di atas beserta segala perlengkapannya;
6. hak *opstal* (hak numpang karang) dan hak *erfpacht* (hak usaha);
7. bunga tanah, baik yang harus dibayar dengan uang maupun yang harus dibayar dengan hasil tanah dalam wujudnya;
8. bunga sepesepuluh; dan
9. pasar-pasar yang diakui oleh pemerintah, beserta hak-hak istimewa yang melekat padanya.

Dengan demikian, sebagian besar objek hukum dalam jaminan hipotik adalah benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang dengan diberlakukannya UUPA dan UUHT, benda berupa tanah dan benda-benda lainnya yang terkait dengan tanah telah menjadi objek Hak Tanggungan. Sehubungan dengan itu, maka dapat ditafsirkan bahwa yang menjadi objek hukum dalam jaminan hipotik hanyalah benda-benda tetap lain yang bukan berupa tanah dan benda lain yang berkaitan dengan tanah, misalnya kapal laut atau pesawat udara.

4. SUBJEK HUKUM DALAM JAMINAN HIPOTIK

Sudah seharusnya pemberi hipotik (*hypotheekgever*) dipersyaratkan haruslah mereka yang mempunyai kewenangan memindahtangankan benda jaminan. Secara tegas ketentuan dalam Pasal 1168 KUH Perdata menetapkan, bahwa "*hipotik tidak dapat diletakkan selainnya oleh siapa yang berkuasa memindahtangankan benda yang dibebani*". Jadi, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1168 KUH Perdata, hipotik hanya dapat diletakkan/dibebani oleh orang/mereka yang mempunyai kewenangan untuk melakukan memindahtangankan benda yang dibebani dengan jaminan hipotik, baik hal itu ditujukan terhadap debitor maupun penjamin pihak ketiga.

Ketentuan dalam Pasal 1168 KUH Perdata ini mengandung yang dalam bahasa Latin dikatakan "*nemon plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*", bahwa tiada seorangpun yang dapat menyerahkan hak-haknya kepada orang lain lebih banyak dari hak yang dimilikinya. Dari asas ini dapat disimpulkan, bahwa hipotik itu hanya dapat diberikan oleh pemilik yang wenang menguasai benda jaminan. Bila pemilik tidak mempunyai wewenang yang demikian atas terbatas wewangnya untuk memberi hipotik, maka akan lahir hipotik yang cacat. Oleh karena itu, sebelum hipotik diberikan dilakukan penyelidikan yang teliti terhadap wewenang Pemberi Hipotik.³⁷⁷

³⁷⁷Mariam Darus Badruzaman. 1991. Bab-bab tentang Hypotheek. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 30-31.

Tindakan memindahtangankan merupakan tindakan pemilikan; jadi untuk dapat meletakkan hipotik orang tersebut harus cakap untuk bertindak dan mempunyai hak (kewenangan) mengambil tindakan pemilikan terhadap benda jaminan tersebut, dalam mana termasuk tindakan membebani. Tindakan membebani dapat dipandang sebagai permulaan dari suatu tindakan pemindahtanganan atau pengoperan, karena suatu pembebanan bisa berakhir dengan suatu pengoperan dalam hal kreditor terpaksa menjual benda jaminan untuk mengambil pelunasan.³⁷⁸

Siapa saja dapat menjadi pihak Pemberi Hipotik, bisa pihak yang berkedudukan sebagai pihak yang berhutang (debitor) sendiri, yakni bisa orang perseorangan atau badan hukum, atau bisa juga pihak lain sebagai penjamin, yaitu penjamin pihak ketiga; yang terpenting Pemberi Hipotiknya mereka yang mempunyai wenang terhadap benda jaminan yang akan dihipotikkan. Sedangkan sebagai Pemegang Hipotik (*hypotheknemer, hypotheekhouder*), pula dapat siapa saja, yakni pihak yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang (kreditor), yang dalam hal ini bisa orang perseorangan maupun badan hukum.³⁷⁹

5. CARA MENGADAKAN HAK HIPOTIK

Cara mengadakan hak hipotik dilakukan dengan suatu akta otentik. Hal ini diatur secara tegas dalam ketentuan Pasal 1171 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan, bahwa "*hipotik hanya dapat diberikan dengan suatu akta otentik, kecuali dalam hal-hal yang dengan tegas ditunjuk oleh undang-undang*". Artinya pembebanan hipotik dilakukan dengan akta otentik yang merupakan Akta Hipotik.

Demikian pula halnya dengan penjualan, pemindahan, penyerahan, atau pemberian suatu piutang hipotik hanya dapat dilakukan dengan suatu akta otentik sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1172 KUH Perdata, bahwa "*penjualan, penyerahan serta pemberian suatu piutang hipotik hanya dapat dilakukan dengan suatu akta otentik*".

Menurut Pasal 1179 ayat (1) KUH Perdata, bahwa pembebanan hipotik wajib didaftarkan dalam register umum yang disediakan untuk itu di kantor pendaftaran yang bersangkutan, yang dilakukan oleh pegawai balik nama. Pendaftaran hipotik mana dilakukan atas permintaan pihak yang berpiutang, selanjutnya akan diserahkan sebuah petikan atau ikhtisar dari Akta Hipotik (*borderel*), yang memuat mengenai nama-nama dan identitas serta domisili Pemberi Hipotik dan Pemegang Hipotik, jumlah hutang, uraian yang jelas mengenai benda yang menjadi objek hipotik dan segala janji yang telah dibuat.

Pendaftaran hipotik merupakan prasyarat mengikatnya hak hipotik terhadap para pihak dan pihak ketiga lainnya. Hal ini diatur secara tegas dalam Pasal 1179 ayat (2) KUH Perdata yang menyatakan, bahwa "*jika pembukuan yang demikian tidak dilakukan, maka suatu hipotik tidaklah mempunyai sesuatu kekuatan apa pun, bahwa pula terhadap orang-orang berpiutang yang tidak mempunyai ikatan hipotik*".

³⁷⁸J. Satrio. *Op.Cit.*, hlm. 218.

³⁷⁹Rachmadi Usman. *Op.Cit.*, hlm. 265.

Sehubungan dengan kewajiban pendaftaran hipotik dalam register umum, perlu diingat ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1173 KUH Perdata, yang menetapkan, bahwa “*tidak bolehlah berdasarkan suatu persetujuan yang dibuat di suatu negeri asing, dilakukan pembukuan hipotik atas benda-benda yang terletak di wilayah Indonesia, kecuali apabila di dalam sesuatu traktat telah ditentukan sebaliknya*”. Dengan demikian jelas, bahwa Pasal 1173 KUH Perdata melarang kita melakukan pendaftaran atas benda-benda yang menjadi jaminan hipotik yang berada di wilayah negara Republik, yang dibuat berdasarkan perjanjian hutang piutang yang dibuat di luar negeri. Penghipotikan atas kebendaan yang menjadi objek jaminan hipotik yang terletak atau berada di wilayah Indonesia harus dilakukan berdasarkan perjanjian yang dibuat di Indonesia.

Bila berdasarkan ketentuan suatu undang-undang atau suatu perjanjian, seseorang yang diwajibkan untuk memberikan jaminan hipotik terhadap orang lain, namun yang bersangkutan menolaknya, maka hal ini dapat dipaksakan. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1171 ayat (3) KUH Perdata, maka pemberian jaminan hipotik yang demikian dapat dipaksakan dengan suatu putusan pengadilan yang berfungsi sebagai pengganti tanda persetujuan penjaminan hipotik orang yang bersangkutan, yang mempunyai kekuatan hukum yang sama seolah-olah orang yang bersangkutan itu telah memberikan persetujuannya untuk melaksanakan pemberian jaminan hipotik dan selanjutnya dengan jelas dan terang menunjukkan benda-benda yang menjadi objek jaminan hipotik untuk didaftarkan. Penjaminan hipotik yang demikian akan dapat dilakukan bila untuk itu diwajibkan oleh ketentuan suatu undang-undang atau suatu perjanjian.

6. CARA HAPUSNYA HIPOTIK

Cara bagaimana berakhir atau hapusnya hipotik disebutkan dalam ketentuan Pasal 1209 KUH Perdata. Terdapat tiga cara yang menyebabkan berakhir atau hapusnya hipotik, yang dikarenakan:

1. Hapusnya perikatan pokok
Hapusnya perikatan pokok, yaitu hapusnya hutang yang dijamin dengan hipotik yang bersangkutan. Hal ini sesuai dengan sifat *accessoir* dari perjanjian jaminan hipotik, adanya hak hipotik tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya dengan ikatan jaminan hipotik. apabila piutangnya tersebut hapus karena pelunasan, maka dengan sendirinya hak hipotiknya menjadi hapus juga.
2. Pelepasan hak hipotiknya oleh kreditor Pemegang Hipotik
Setiap orang bebas untuk menggunakan atau tidak menggunakan hak yang dipunyainya, termasuk untuk melepaskan hak tersebut. Biasanya pelepasan dilakukan dengan cara memberitahukan kepada debitor. Walaupun tidak ada disyaratkan bentuk tertentu untuk pelepasan hak hipotik, tetapi mengingat bahwa pemberi jaminan mempunyai kepentingan untuk meroya beban hipotik atas persilnya, maka sudah tentu pemberi hipotik membutuhkan suatu surat pernyataan tertulis dari pemegang hipotik.³⁸⁰

³⁸⁰J. Satrio. *Op.Cit.*, hlm. 268.

3. Penetapan peringkat oleh hakim sehubungan dengan pembersihan (*zuivering*) benda yang menjadi objek hipotik.

D. JAMINAN HAK TANGGUNGAN

1. DASAR HUKUM JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Sebelum lahirnya UUHT, pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan hutang menggunakan kelembagaan jaminan hipotik. Karena pada waktu itu hak atas tanah merupakan objek hukum dalam jaminan hipotik. Namun sesudah diberlakukannya UUHT, pembebasan hak atas tanah sebagai jaminan hutang tidak lagi menggunakan jaminan hipotik, melainkan menggunakan jaminan Hak Tanggungan.

Pengaturan mengenai jaminan Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Selain melaksanakan amanat UUPA, kelahiran UUHT didasarkan pula kepada pertimbangan untuk memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pemberian kredit dengan membebaskan hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan tanah sebagai jaminan kredit serta untuk menciptakan unifikasi hukum jaminan hak atas tanah.

Dengan diberlakukannya UUHT, maka dinyatakan tidak berlaku lagi: (1) ketentuan mengenai *Credietverband* sebagaimana tersebut dalam *Staatsblad* 1908 Nomor 542 juncto *Staatsblad* 1909 Nomor 586 dan *Staatsblad* 1909 Nomor 584 sebagai yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937 Nomor 190 juncto *Staatsblad* 1937 Nomor 191; dan (2) ketentuan mengenai *Hypotheek* sebagaimana tersebut dalam Buku Kedua KUH Perdata sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

2. PENGERTIAN HAK TANGGUNGAN

Ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT merumuskan pengertian Hak Tanggungan, yaitu:

”Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Sementara itu Angka 4 Penjelasan Umum atas UUHT antara lain menyatakan:

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain”.

Jadi, Hak Tanggungan itu merupakan lembaga hak jaminan kebendaan atas hak atas tanah beserta benda-benda berkaitan dengan tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor-kreditor lain. Jaminan yang diberikan dalam Hak Tanggungan, yaitu hak yang diutamakan atau mendahului dari kreditor-kreditor lainnya bagi kreditor Pemegang Hak Tanggungan.

3. CIRI-CIRI DAN SIFAT-SIFAT HAK TANGGUNGAN

Dalam Penjelasan Umum atas UUHT disebutkan ciri-ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu:

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

Selain itu sebagai jaminan kebendaan, maka Hak Tanggungan juga mempunyai asas-asas dan sifat-sifat sebagai hak kebendaan, yaitu:

3. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*) atau tidak dapat dipisah-pisahkan (*onsplitsbaarheid*) sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUHT. Hal ini mengandung arti, bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi. Dengan demikian pelunasan sebagian dari hutang debitor tidak menyebabkan terbebasnya dari sebagian objek Hak Tanggungan.
4. Hak Tanggungan mengandung royal parsial sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUHT yang merupakan penyimpangan dari sifat Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.
5. Hak Tanggungan mengikuti benda yang dijamin (*droit de suite*) dalam tangan siapapun berada. Hal ini diatur secara tegas dalam Pasal 7 UUHT yang menyatakan, bahwa "*Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada*". Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.
6. Hak Tanggungan bertingkat (terdapat peringkat yang lebih tinggi diantara kreditor pemegang hak tanggungan). Dengan asas ini, maka pemberi jaminan atau pemilik benda yang menjadi objek Hak Tanggungan masih mempunyai kewenangan untuk dapat membebaskan lagi benda yang sama dan yang telah menjadi objek Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu lainnya, sehingga akan terdapat peringkat kreditor pemegang Hak Tanggungan. Dengan kata lain dalam Hak Tanggungan dikenal tingkat-tingkatan (peringkat) dari kreditor pemegang Hak Tanggungan. Asas Hak Tanggungan bertingkat ini dapat ditarik dari ketentuan dalam Pasal 5 ayat (2) UUHT, yang mengatur mengenai peringkat pemegang Hak Tanggungan, bahwa Hak Tanggungan yang telah dibebankan pada suatu benda yang menjadi objek Hak Tanggungan mempunyai peringkat diantara satu dengan yang lainnya, sehingga akan terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua, pemegang Hak Tanggungan peringkat ketiga, dan seterusnya. Dengan sendirinya pemegang Hak Tanggungan yang lebih dahulu akan mempunyai peringkat yang lebih tinggi dibandingkan dengan pemegang Hak Tanggungan berikutnya.
7. Hak Tanggungan membebani hak atas tanah tertentu (asas spesialisitas) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 11 juncto Pasal 8 UUHT. Asas spesialisitas ini mengharuskan bahwa Hak Tanggungan hanya membebani hak atas tanah tertentu saja dan secara spesifik uraian mengenai objek dari Hak Tanggungan itu dicantumkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Di samping itu pula, untuk

memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, secara spesifik uraian mengenai subjek maupun hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan serta nilai tanggungan harus dicantumkan di dalam APHT. Dengan dengan terpenuhinya asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, maka dapat diketahui secara spesifik uraian-uraian yang berkaitan dengan subjek Hak Tanggungan, hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan maupun objek Hak Tanggungan, sehingga dapat diketahui secara spesifik dan uraian yang jelas mengenai subjek Hak Tanggungan, hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan dan objek Hak Tanggungan.

8. Hak Tanggungan wajib didaftarkan (asas publisitas), artinya pemberian Hak Tanggungan harus atau wajib diumumkan atau didaftarkan, sehingga pemberian Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui secara terbuka oleh pihak ketiga dan terdapat kemungkinan mengikat pula terhadap pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu, pemberian Hak Tanggungan diwajibkan untuk diumumkan secara terbuka agar pihak ketiga mengetahui mengenai terjadinya pembebanan suatu hak atas tanah tertentu dengan Hak Tanggungan. Kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan ini dinyatakan dalam ketentuan Pasal 13 UUHT.
9. Hak Tanggungan dapat disertai janji-janji tertentu yang dicantumkan dalam apht. hal ini diatur dalam pasal 11 ayat (2) UUHT, bahwa Hak Tanggungan dapat diberikan dengan atau tanpa disertai dengan janji-janji tertentu, bila disertai dengan janji, maka hal itu dicantumkan di dalam APHT. Janji-janji tertentu tersebut sifatnya fakultatif atau tidak limitatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya pemberian Hak Tanggungan, karenanya pemberian Hak Tanggungan dapat saja tanpa disertai dengan janji-janji tertentu. Artinya, para pihak dapat dengan bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji tertentu dimaksud di dalam APHT. Namun demikian, bila janji-janji tertentu dimuat di dalam APHT, yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tertentu tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

5. OBJEK DAN SUBJEK HUKUM DALAM HAK TANGGUNGAN

Pada dasarnya tidak semua hak-hak atas tanah dapat menjadi jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, hanya hak-hak atas tanah atau benda yang memenuhi persyaratan sebagaimana dibawah ini:

6. hak atas tanah yang hendak dijamin dengan hutang tersebut harus bernilai ekonomis, bahwa hak atas tanah yang dimaksud dapat dinilai dengan uang, sebab hutang yang dijamin berupa uang;
7. haruslah hak atas tanah yang menurut peraturan perundang-undangan termasuk hak-hak atas tanah wajib didaftarkan dalam daftar umum sebagai pemenuhan asas publisitas, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya;
8. menurut sifatnya, hak-hak atas tanah tersebut dapat dipindahtanggankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar hutang yang dijamin pelunasannya;

9. hak atas tanah tersebut ditunjuk atau ditentukan oleh undang-undang.³⁸¹ Berdasarkan persyaratan tersebut, maka tidak semua hak atas tanah yang dimaksud dalam UUPAdapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 51 UUPA, bahwa hak-hak atas tanah yang dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagaimana tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 UUPA.

Secara rinci yang menjadi objek hukum dalam Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam UUHT meliputi:

- g. hak-hak atas tanah yang ditunjuk oleh UUPA sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT, yaitu:
 - Hak Milik;
 - Hak Guna Usaha;
 - Hak Guna Bangunan.
- h. hak-hak atas tanah yang kemudian ditunjuk sendiri oleh UUHT sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3)UUHT, yaitu:
 - Hak Pakai Atas Tanah Negara (HPATN), yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan;
 - Hak Pakai Atas Tanah Milik (HPATM), yang akan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.
- i. hak atas tanah yang sebelumnya ditunjuk dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang kemudian dipertegaskan dalam ketentuan Pasal 27 UUHT, yaitu:
 - Rumah Susun yang didirikan di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah Negara;
 - Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya didirikan di atas Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.³⁸²

Pembebanan pada hak atas tanah sebagai jaminan hutang mana dapat mengikutsertakan pula bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Hal ini secara tegas ditentukan dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT, yang menetapkan sebagai berikut:

“Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan”.

³⁸¹Bandingkan Boedi Harsono. 1997. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, hlm.

³⁸²Rachmadi Usman. *Op.Cit.*, hlm. 354-355.

Ini berarti, selain tanah, bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya, baik yang telah ada atau akan ada di kemudian hari, dengan sendirinya dapat menjadi objek Hak Tanggungan. Jadi, objek Hak Tanggungan tidak terbatas pada tanah atau hak atas tanah, namun dapat pula meliputi bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya. Objek Hak Tanggungan telah “diperluas” lingkungannya, bahkan dapat meliputi pula bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya. Dengan kata lain benda-benda tersebut tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani dengan Hak Tanggungan bila tidak merupakan satu kesatuan dengan tanahnya.³⁸³

Dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT ditentukan, bahwa subjek hukum dalam Hak Tanggungan terdiri atas Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan bisa orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Hal mana harus ada pada Pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Berbeda dengan pemberi Hak Tanggungan, terhadap penerima dan pemegang Hak Tanggungan tidak terdapat persyaratan khusus. Penerima dan pemegang Hak Tanggungan juga dapat orang perseorangan atau badan hukum, bahkan orang asing atau badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia maupun di luar negeri dapat menjadi penerima dan pemegang Hak Tanggungan, asalkan kredit yang diberikan tersebut menurut Penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan “dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia”. Dengan demikian yang menjadi pemegang Hak Tanggungan, bisa orang (*persoon* alamiah) dan badan hukum (*rechtspersoon*). Pengertian badan hukum di sini hendaknya diartikan secara luas, tidak hanya perseroan terbatas, koperasi, atau yayasan, melainkan termasuk pula persekutuan lainnya, misalnya persekutuan komanditer (CV).³⁸⁴

10. PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Proses pembeban Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu: *pertama*, tahap pemberian Hak Tanggungan; dan *kedua*, tahap pendaftaran Hak Tanggungan. Tahap pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.

Mengenai tata cara pemberian Hak Tanggungan diatur dalam ketentuan Pasal 10 sampai dengan Pasal 12 UUHT. Pemberian Hak Tanggungan mana didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Hal ini sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan

³⁸³*Ibid.*, hlm. 355.

³⁸⁴*Ibid.*, hlm. 396.

hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang itu dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu.

Selanjutnya pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Di dalam APHT mana wajib dicantumkan hal-hal berikut:

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili pihak-pihak dengan ketentuan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. nilai tanggungan;
- d. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Selain itu dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji lainnya, antara lain:

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menenukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- d. janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk eksekusi atau untuk mencegah terjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. janji bahwa 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;
- i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;

- k. janji bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan tetap dipegang Pemegang Hak Tanggungan.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT terhadap obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, maka pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mengingat tanah dengan hak sebagaimana dimaksud di atas pada waktu itu masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu, kemungkinan di atas dimaksudkan juga untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya.

Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Ketentuan ini menunjukkan bagaimana caranya untuk meningkatkan pemberian agunan tersebut menjadi Hak Tanggungan.

11. PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN

Tahap pembebanan Hak Tanggungan berikut adalah tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada dan oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku-tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya, dalam UUHT ditentukan, bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Berkenaan dengan pendaftaran Hak Tanggungan, ketentuan dalam Pasal 13 UUHT menetapkan sebagai berikut:

- a. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan;
- b. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT beserta warkah lain yang diperlukan kepada

- Kantor Pertanahan. Hal ini dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan;
- c. Pendaftaran Hak Tanggungan mana dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan;
 - d. Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan dimaksud adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hak kerja berikutnya;
 - e. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 14 UUHT, sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertipikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dan karenanya mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Selanjutnya Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

12. HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN

Secara limitatif ketentuan dalam Pasal 18 UUHT menetapkan hal-hal yang dapat menyebabkan berakhir atau hapusnya Hak Tanggungan, yaitu karena:

5. hapusnya utang yang dijaminan dengan Hak Tanggungan;
6. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
7. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
8. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Selain itu, pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus, yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu diberishkan dari beban Hak Tanggungan.

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 UUPA atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam hal Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang dijadikan

obyek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, maka Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin, karenanya debitor tetap berkewajiban untuk melunasi (sisa) hutangnya.

13. EKSEKUSI DAN PEROYAAAN HAK TANGGUNGAN

Mengenai eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 21 UUHT. Sesuai dengan ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaannya, maka cara penjualan objek Hak Tanggungan disederhanakan.

Menurut ketentuan dalam Pasal 20 UUHT, bahwa apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 berdasarkan parate eksekusi; atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) untuk menjual objek Hak Tanggungan.

Ketentuan dalam Pasal 20 UUHT merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan.

Terdapat dua macam cara penjualan objek Hak Tanggungan, yaitu:

1. melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan;
2. penjualan di bawah tangan.

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan adalah penjualan objek Hak Tanggungan yang dilakukan Pemberi Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara penjualan secara di bawah tangan itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Hal ini dilakukan bilamana penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi.

Pasal 21 UUHT menegaskan bahwa apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan UUHT. Ketentuan dalam Pasal 21 UUHT lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan

mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan.

Dengan telah hapusnya Hak Tanggungan karena peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud di atas, maka demi ketertiban administrasi dilakukan pencoretan catatan atau roya Hak Tanggungan. Hal mana tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.

Menurut Pasal 22 UUHT, bahwa setelah Hak Tanggungan hapus, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Dengan hapusnya Hak Tanggungan tersebut, maka sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Apabila sertifikat dimaksud karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan.

Permohonan pencoretan Hak Tanggungan diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:

- (1) sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas;
- (2) pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Apabila karena sesuatu hal kreditor tidak bersedia memberikan, maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan Hak Tanggungan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan terdaftar. Dalam permohonan perintah pencoretan Hak Tanggungan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, maka permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.

Selanjutnya permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan.

Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran, hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan serta pada buku-tanah dan sertifikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

Bab 7

HAK KEBENDAAN DI ATAS BENDA MILIK ORANG LAIN

D. HAK PENGABDIAN PEKARANGAN (*ERFDIENSTBAARHEID/SERVITUUT*)

Pengaturan hak pengabdian pekarangan atau hak pengabdian tanah, yang merupakan terjemahan istilah dari "*erfdienstbaarheid*" atau "*servituut*" terdapat dalam Bab Keenam Buku II KUH Perdata, yaitu: dari Pasal 674 sampai dengan Pasal 710 KUH Perdata. Pasal-pasal mana mengatur mengenai sifat dan jenis hak pengabdian pekarangan, cara terjadinya hak pengabdian pekarangan, dan cara berakhirnya hak pengabdian pekarangan.

Dalam ketentuan Pasal 674 ayat (1) KUH Perdata dirumuskan pengertian hak pengabdian pekarangan sebagai berikut:

"Pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang yang lain".

Sementara itu Prof. R. Subekti memberikan pengertian hak pengabdian pekarangan sebagai berikut:

*"Yang dimaksud dengan "*erfdienstbaarheid*" ialah suatu beban yang diletakkan di atas suatu pekarangan untuk keperluan suatu pekarangan lain yang berbatasan, misalnya pemilik dari pekarangan A harus mengizinkan, bahwa orang-orang yang bertinggal di pekarangan B setiap waktu melalui*

*pekarangan A, atau bahwa air yang dibuang dari pekarangan itu dialirkan meliwati pekarangan A”.*³⁸⁵

Jadi, hak pengabdian pekarangan adalah suatu hak untuk membebani suatu pekarangan orang lain untuk keperluan dan kemanfaatan pekarangan milik orang lain. Pemanfaatan pekarangan orang lain di sini dilakukan untuk keperluan suatu pekarangan lain yang berbatasan dengan pekarangan orang lain tersebut.

Dalam hak pengabdian pekarangan ini ada pekarangan pemberi beban dan pekarangan penerima beban, karenanya pengabdian pekarangan di sini tidak diikathubungkan dengan diri seseorang. Hal ini secara tegas dinyatakan dalam Pasal 674 ayat (2) KUH Perdata, bahwa *”baik sebagai beban, maupun sebagai kemanfaatan, pengabdian itu tak boleh diikathubungkan dengan diri seseorang”*. Jelas, dalam hak pengabdian pekarangan ini, ada pekarangan yang dibebani dan ada pekarangan yang menerima kemanfaatan.

Demikian pula dalam hak pengabdian pekarangan di sini juga tidak membedakan pekarangan mana yang lebih penting dibandingkan dengan pekarangan lainnya. Hal ini secara tegas dinyatakan dalam Pasal 676 KUH Perdata, bahwa *”pengabdian pekarangan tak memandang pekarangan yang satu lebih penting daripada yang lain”*.

Sebagai hak kebendaan, maka hak *”erfdienstbaarheid”* atau *”servituut”* mempunyai sifat asas lain (melekat pada badannya), bahwa ia mengikuti

³⁸⁵R. Subekti. 1979. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermasa, hlm. 61-62.

pekarangan yang memikul benda itu apabila pekarangan itu diperalihkan kepada orang lain.³⁸⁶

Terjadinya hak "*erfdienstbaarheid*" atau "*servituut*" harus dipenuhi syarat-syarat berikut:

1. harus ada dua barang yang dimiliki oleh orang yang berlainan (tetapi juga boleh bersama), serta kedua barang tersebut harus berdekatan;
2. harus bertujuan bahwa barang (yang menguasai) lebih bisa mencapai tujuannya;
3. harus ada kepentingan yang tetap bagi barang yang menguasai.³⁸⁷

Ketentuan dalam Pasal 677 KUH Perdata membedakan jenis hak pengabdian pekarangan tersebut, yang terdiri atas:

1. hak pengabdian pekarangan yang bersifat abadi, manakala penggunaannya berlangsung atau dapat dilangsungkan terus-menerus, dengan tidak memerlukan sesuatu perbuatan manusia dalam arti abadi, misalnya hak mengalirkan air, hak mengenai selokan, hak atas pemandangan keluar, dan lain-lainnya;
2. hak pengabdian pekarangan yang bersifat tidak abadi, manakala penggunaannya memerlukan sesuatu perbuatan manusia seperti misalnya hak melintas pekarangan, hak mengambil air, hak menggembala ternak, dan sebagainya.

Demikian pula ketentuan dalam Pasal 678 KUH Perdata juga membedakan jenis hak pengabdian pekarangan itu, terdiri atas:

1. hak pengabdian pekarangan yang tampak, manakala ditandai dengan sesuatu perbuatan manusia seperti misalnya sebuah pintu, jendela, pipa air, dan sebagainya;
2. hak pengabdian pekarangan yang tidak tampak, manakala ditandai tiada terlihat barang sesuatu pun yang menandainya; demikian pun misalnya, larangan mendirikan bangunan di sebuah pekarangan, atau larangan mendirikannya lebih tinggi daripada ketinggian tertentu, hak

³⁸⁶F.X. Suhardana, et.al. 1996. *Hukum Perdata I: Buku Panduan Mahasiswa*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, hlm. 173.

³⁸⁷*Ibid.*

menggembala ternak dan lain-lainnya yang memerlukan sesuatu perbuatan manusia.

Bagaimana hak pengabdian pekarangan dilahirkan disebutkan dalam Pasal 695 KUH Perdata, bahwa hak pengabdian pekarangan dapat terjadi atau dilahirkan karena salah diantara dua sebab dibawah ini, yaitu:

1. karena suatu perbuatan perdata, seperti penciptaan, penyerahan dan untuk itu harus didaftarkan; atau
2. karena daluwarsa.

Mengenai bagaimana caranya hak pengabdian pekarangan berakhir atau hapus disebutkan diantaranya dalam Pasal 703, Pasal 704, Pasal 706 dan Pasal 707 KUH Perdata, yang menetapkan sebagai berikut:

Pasal 703

”Tiap-tiap pengabdian pekarangan berakhir apabila kedua pekarangan telah demikian keadaannya, sehingga tak lagi dapat digunakannya”.

Pasal 704

”Selama pekarangan pemberi atau penerima belum sama sekali musnah atau binasa adanya, tetaplah pengabdian pekarangan berlaku, sekedar keadaan pekarangan mengizinkannya”.

Pasal 706

”Tiap-tiap pengabdian berakhir, apabila pekarangan pemberi dan penerima beban menjadi milik orang satu, dengan tak mengurangi ketentuan Pasal 701”.

Pasal 707

”Pengabdian berakhir juga, apabila selama tiga puluh tahun berturut-turut tak pernah digunakan”.

Sebelumnya dalam ketentuan Pasal 701 KUH Perdata ditetapkan, bahwa:

”Apabila seorang pemilik dua bidang pekarangan, yang mana tatkala diperolehnya memperlihatkan tanda tentang dulu adanya pengabdian menyerahkan sebidang diantaranya kepada orang lain dan perjanjian penyerahannya tak memuat suatu ketentuan tentang pengabdian, maka tetaplah pengabdian itu berlaku bagi pekarangan yang diserahkan tadi, baik pekarangan ini pemberi maupun penerima beban”.

Berdasarkan ketentuan di atas, hak pengabdian pekarangan akan berakhir atau hapus karena sebab-sebab dibawah ini:

1. pekarangan pemberi dan penerima beban tidak dapat dipergunakan lagi;
2. pekarangan pemberi atau penerima beban musnah atau binasa, sehingga tidak dapat dipergunakan lagi;
3. pekarangan pemberi dan penerima beban menjadi milik satu orang;
4. karena lampau waktu, misalnya selama tiga puluh tahun berturut-turut tidak lagi pernah dipergunakan.

B. HAK NUMPANG KARANG (*OPSTAL*)

Pengaturan mengenai hak *opstal* atau hak numpang karang diatur dalam Bab Ketujuh Buku Kedua KUH Perdata, yaitu dari Pasal 711 sampai dengan Pasal 719 KUH Perdata. Pasal-pasal mana mengatur mengenai pengertian, bagaimana hak numpang karang terjadi dan bagaimana hak numpang karang berakhir.

Pengertian hak *opstal* atau hak numpang karang disebutkan dalam Pasal 711 KUH Perdata, sebagai berikut:

”Hak numpang karang adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan, dan penanaman di atas pekarangan orang lain”.

Jadi, hak *opstal* merupakan suatu hak kebendaan di atas pekarangan atau tanah orang lain, di mana di atas tanahnya orang lain dapat diadakan gedung-gedung, bangunan-bangunan, dan penanaman.

Hak *opstal* ini dapat dialihkan kepada pihak lain atau dapat pula dibebani dengan hutang dengan menggunakan jaminan hipotik (*hypotheek*). Hal ini diatur dalam Pasal 712 ayat (1) KUH Perdata yang menetapkan, bahwa *”barangsiapa mempunyai hak menumpang karang atas sebidang pekarangan, diperbolehkan menyerahkannya kepada orang lain atau memberikannya dengan hipotik”.*

Dalam hak *opstal*, semua kewenangan yang ada pada pemilik pekarangan atau tanah jatuh kepada orang yang berhak *opstal*. Pada pemiliknya sendiri hanya tinggal mempunyai hak *eigendom* belaka.³⁸⁸

Suatu pekarangan atau tanah dapat pula dibebani dengan hak pengabdian pekarangan selama jangka waktu berlakunya hak *opstal*. Hal ini secara tegas dinyatakan dalam Pasal 712 ayat (2) KUH Perdata yang menetapkan, bahwa *”pun bolehlah ia membebani pekarangan tadi dengan pengabdian, akan tetapi hanyalah untuk jangka waktu selama ia boleh menikmati haknya”.*

³⁸⁸F.X. Suhardana. *Loc. Cit.*

Mengenai bagaimana cara terjadinya hak *opstal* ditentukan dalam Pasal 713 KUH Perdata, yaitu karena adanya perbuatan perdata dan untuk itu harus didaftarkan. Pasal 713 KUH Perdata menetapkan, bahwa *"perbuatan perdata yang melahirkan hak numpang karang, harus diumumkan dengan nyata yang ditentukan dalam Pasal 620"*.

Kemudian mengenai bagaimana cara berakhirnya atau hapusnya hak *opstal* telah ditentukan dalam Pasal 718 KUH Perdata. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 718 KUH Perdata tersebut, maka suatu hak *opstal* akan berakhir antara lain dikarenakan hal-hal berikut, yaitu:

1. karena percampuran, di mana hak milik atas tanah atau pekarangan dan bangunan, gedung atau tanaman berada dalam satu tangan;
2. karena musnahnya pekarangan;
3. karena lampau waktu dengan tenggang waktu tigapuluh tahun lamanya tidak lagi pernah dipergunakan;
4. setelah lewatnya waktu yang diperjanjikan atau ditentukan, tatkala hak numpang dilahirkan.

Selain itu hak *opstal* juga dapat berakhir atau diakhiri oleh pemilik pekarangan atau tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 719 KUH Perdata, yang menyatakan:

"Jika tentang berakhirnya hak numpang tak diadakan sesuatu ketentuan khusus, maka si pemilik pekarangan berhak mengakhirinya, akan tetapi hanyalah setelah hak itu tigapuluh tahun lamanya berjalan, dan paling sedikit satu tahun sebelumnya hal itu dengan surat juru sita telah diberitahukannya kepada si penumpang".

Jadi berdasarkan ketentuan dalam Pasal 719 KUH Perdata, hak numpang karang atas bangunan, gedung atau tanaman dapat diakhiri oleh pemilik pekarangan atau tanah bilamana terhadap hak numpang karang tidak diadakan sesuatu ketentuan khusus yang diperjanjikan. Namun pengakhiran hak numpang karang mana hanya dapat dilakukan setelah hak numpang karang tersebut dipergunakan lewat waktu selama tigapuluh tahun dan untuk itu sebelumnya paling sedikit satu tahun didahului dengan pemberitahuan kepada penerima numpang karang oleh pemilik pekarangan.

Mengenai kepemilikan bangunan, gedung atau tanaman yang berada di atas pekarangan atau tanah dengan berakhirnya hak numpang karang diatur lebih lanjut dalam Pasal 715 dan Pasal 716 KUH Perdata yang menentukan, sebagai berikut:

Pasal 715

”Dengan berakhirnya hak numpang karang, pemilik pekarangan menjadi pemilik gedung-gedung, bangunan-bangunan dan tanaman di atas pekarangannya, dengan kewajiban akan membayar harganya pada saat itu juga kepada si penumpang yang mana menjelang dilunasinya pembayaran itu, berhak menahan segala sesuatu”.

Pasal 716

”Apabila hak numpang karang diperoleh atas sebidang tanah dimana telah ada gedung-gedung, bangunan dan tanaman, yang harganya oleh si penumpang belum dibayar, maka bolehlah pemilik pekarangan, dengan

berakhirnya hak numpang menguasai kembali segala kebendaan itu dengan tak usaha membayar sesuatu penggantian rugi”.

Dari Pasal 715 KUH Perdata dapat diketahui, bahwa dengan berakhirnya hak numpang karang, maka pemilik pekarangan dapat pula menjadi pemilik bangunan atau tanaman yang berada di atas tanah atau pekarangannya, asalkan sebelumnya diberikan penggantian rugi dengan membayar sejumlah harga pada penerima hak numpang karang. Selama penggantian sejumlah harga tersebut belum diberikan, maka penerima hak numpang karang mempunyai hak untuk menahan segala sesuatunya. Sebaliknya dari Pasal 716 KUH Perdata dapat diketahui, bahwa dengan berakhirnya hak numpang karang, pemilik pekarangan dapat pula menguasai kembali segala bangunan atau tanaman yang berada di atas hak numpang karang tersebut dengan tidak perlu membayar sejumlah harga sebagai penggantian rugi apabila hak numpang karang mana diperoleh atas sebidang tanah di mana telah ada gedung-gedung, bangunan dan tanaman, yang harganya oleh pemilik hak numpang karang belum dibayar.

Ketentuan dalam Pasal 714 KUH Perdata mengatur mengenai larangan pemilik pekarangan dan kewajiban penerima numpang karang selama jangka waktu berlakunya hak numpang karang, bahwa pemilik pekarangan tidak diperbolehkan untuk mencegah, penerima numpang karang, akan membongkar gedung-gedung atau bangunan-bangunan dan menebang segala tanaman di atas pekarangan itu guna mengambilnya dari tempatnya bilamana harga dari gedung-gedung, bangunan-bangunan dan tanaman itu, sewaktu hak numpang karang diperolehnya telah lunas dibayarnya, atau jika kesemuanya itu penerima numpang karang sendirilah yang mendirikan, membuat dan menanamnya, dengan tidak mengurangi kewajiban penerima numpang karang untuk

memulihkan kembali pekarangan itu dalam keadaan sebelum satu sama lain didirikan, dibuat dan ditanamnya.

C. HAK USAHA (*ERFPACHT*)

Pengaturan hak usaha (*erfpacht*) dapat dijumpai dalam Bab Kedelapan Buku Kedua KUH Perdata, yaitu dari Pasal 720 sampai dengan Pasal 736 KUH Perdata. Pasal-pasal mana juga mengatur mengenai pengertian, bagaimana cara terjadi, hak dan kewajiban pemilik tanah dan pengusaha dan bagaimana cara berakhir hak usaha tersebut.

Apa yang dimaksud dengan hak *erfpacht* dirumuskan dalam ketentuan Pasal 720 ayat (1) KUH Perdata, yaitu:

”Hak usaha adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban akan membayar upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kemilikannya, baik berupa uang, baik berupa hasil atau pendapatan”.

Sementara itu menurut R. Subekti yang dimaksud dengan hak *erfpacht* tersebut sebagai berikut:

*”Hak *erfpacht* adalah suatu hak kebendaan untuk menarik penghasilan seluas-luasnya untuk waktu yang lama dari sebidang tanah miliknya orang*

lain, dengan kewajiban membayar sejumlah uang atau penghasilan tiap-tiap tahun, yang dinamakan "pacht" atau "canon". Semua hak dari sipemilik tanah dijalankan oleh orang yang memegang hak *erfpacht* dan pengakuan terhadap haknya si pemilik hanya berupa pembayaran "canon" tersebut".

Jadi, jelas bahwa hak *erfpacht* merupakan suatu hak kebendaan yang berisikan hak kepada pemegangnya untuk menikmati kebendaan tidak bergerak milik orang dalam jangka waktu tertentu, dengan kewajiban membayar sejumlah uang, penghasilan atau pendapatan setiap tahun. Selama jangka waktu tertentu tersebut, pemegang hak *erfpacht* berhak untuk menikmati segala hak yang terkandung di dalam hak milik atas tanah yang telah diusahakannya.

Hak *erfpacht* ini banyak dipergunakan untuk perusahaan besar (*cultures*) atau pembukaan tanah yang masih belukar dan berhubung dengan itu ia diberikan untuk waktu yang lama.³⁸⁹

Hak *erfpacht* ini bersifat terbatas dibatasi oleh jangka waktu tertentu. Selama jangka waktu tertentu itu pemilik tanah menyerahkan kepada orang lain (pemegang hak *erfpacht*) untuk mengusahakan tanahnya dengan hak penuh untuk menikmati kegunaan atau hasil dari suatu kebendaan tidak bergerak milik orang lain dan berkewajiban membayar sejumlah uang, penghasilan atau pendapatan lainnya setiap tahun kepada pemilik tanah sebagai "upeti".

Seperti hal dengan hak kebendaan lainnya, hak *erfpacht* ini bersifat terbatas untuk jangka waktu tertentu. Namun demikian, hak *erfpacht* tersebut dapat

³⁸⁹R. Subekti. *Op.Cit.*, hlm. 62.

dialihkan kepada pihak lain, juga dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak hipotik, dan membebani tanah usahanya dengan hak pengabdian untuk waktu selama usahanya. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 724 KUH Perdata yang menetapkan, bahwa *"ia berhak menyerahkan hak usahanya kepada orang lain, membebaninya dengan hipotik dan membebani tanah usahanya dengan pengabdian untuk waktu selama usahanya.*

Mengenai bagaimana cara terjadinya hak *erfpacht* disebutkan dalam Pasal 720 ayat (2) KUH Perdata, bahwa *"perbuatan perdata yang melahirkannya harus diumumkan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620"*. Jadi, hak *erfpacht* ini terjadi dikarenakan adanya perbuatan perdata dan untuk itu harus didaftarkan.

Dari Pasal 721 KUH Perdata dapat diketahui larangan bagi pemegang hak *erfpacht*, yaitu:

1. tidak boleh berbuat sesuatu yang dapat menurunkan harga tanah yang diusahakannya;
2. tidak melakukan penggalian dalam dan dari tanah akan batu-batu, bara pendam, tanah liat dan bagian-bagian tanah lainnya sejenis itu, kecuali untuk pembukaan akan tanah itu kiranya telah dimulai, tatkala hak usaha diperolehnya.

Demikian pula dari Pasal-pasal 722 ayat (2), 723 ayat (2) dan ayat (3), 727, dan 728 KUH Perdata dapat diketahui kewajiban-kewajiban bagi pemegang hak *erfpacht*, diantaranya yaitu:

1. kewajiban mengganti dengan pohon lain bilamana pohon-pohon yang selama hak usaha berjalan mati atau rebah karena sesuatu aral;
2. memelihara tanah selama dalam usahanya dan melakukan perbaikan atas segala kerusakan biasa;
3. memperbaiki tanah yang diusahakannya itu dengan mendirikan gedung-gedung di atasnya, dengan membukanya, atau menanaminya;
4. membayar segala biaya yang dikenakan pada tanah yang diusahakannya, baik biaya biasa maupun biaya luar biasa, biaya tahunan maupun biaya yang hanya satu kali harus dibayar;
5. membayar upeti tidak dapat dipecah-pecahkan, sehingga jika dilalaikan, hak usaha atas tiap-tiap bagian dari tanah yang diusahakan dikenakan upeti guna membereskan tagihan pemilik tanah karena kelalaian itu.

Bagaimana cara berakhir atau hapusnya hak *erfpacht* diatur dalam Pasal 736 KUH Perdata, yang menetapkan, bahwa "*hak erfpacht berakhir dengan cara yang sama seperti dalam Pasal 718 dan Pasal 719 KUH Perdata teratur terhadap berakhirnya hak numpang karang.*" Jadi, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 736 KUH Perdata tersebut, maka hak *erfpacht* juga akan berakhir atau hapus dikarenakan hal-hal berikut:

1. karena percampuran kebendaan pemilik tanah dan pemegang hak *erfpacht*;
2. karena musnahnya tanah yang diusahakan;
3. karena lampau waktu;
4. karena diakhiri pemilik tanah yang diusahakan.

D. HAK PAKAI (MEMUNGUT) HASIL (*VRUCHTGEBRUIK*)

Pengaturan mengenai hak pakai hasil atau hak memungut hasil ini dapat ditemukan dalam Bab Kesepuluh Buku Kedua KUH Perdata, yaitu dari Pasal 756 sampai dengan Pasal 817 KUH Perdata. Pasal-pasal mana mengatur mengenai pengertian, sifat dan cara memperoleh hak pakai hasil; hak-hak pemakai hasil; kewajiban-kewajiban pemakai hasil; dan bagaimana hak pakai hasil berakhir.

Menurut Pasal 756 KUH Perdata, bahwa yang dimaksud dengan "hak pakai hasil atau hak memungut hasil" adalah "*suatu hak kebendaan dengan mana seorang diperbolehkan menarik segala hasil dari sesuatu kebendaan milik orang lain, seolah-olah dia sendiri pemilik kebendaan itu, dan dengan kewajiban memeliharanya dengan sebaik-baiknya*".

Pengertian hak pakai hasil yang diberikan oleh KUH Perdata ini kurang lengkap, karena hak *vruchtgebruik* tidak hanya memberikan hak untuk menarik penghasilan saja, melainkan juga untuk memakai benda itu.³⁹⁰ Ada suatu ciri yang penting dari "vruchtgebruik" yang justru tidak tercantum dalam pengertian di atas, bahwa "vruchtgebruik" itu akan hapus dengan meninggalnya orang yang mendapat hak. Jadi, hak ini hanya terikat pada seorang. Jika hak memungut hasil diberikan untuk jangka waktu tertentu, maka hak memungut hasil akan berhenti juga, jika hak memungut hasil meninggal sebelum jangka waktu habis.³⁹¹

Walaupun ketentuan dalam Pasal 756 KUH Perdata tidak menyebutkan adanya hak untuk memakai barangnya, hanya menyebutkan hak untuk menarik atau memungut hasilnya barang, tetapi di dalam "vruchtgebruik" mengandung dua hal, yaitu:

1. hak untuk memungut hasilnya atau buahnya barang, misalnya ternak, tanah, rumah adalah barang-barang yang menghasilkan buah;
2. hak untuk memakai barang tersebut, misalnya memakai/mempergunakan perkakas rumah, kendaraan, pakaian dan

³⁹⁰*Ibid.*, hlm. 63.

³⁹¹Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1981. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: CV Liberty, hlm. 119.

lain-lainnya. Jadi sesuai dengan istilahnya "vrucht" itu ialah hasil, sedang istilahnya "gebruik" ialah memakai/mempergunakan.³⁹²

Pada dasarnya yang menjadi objek hukum dalam hak pakai (memungut) hasil itu adalah barang yang harus tetap adanya (berbentuk), baik itu barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Ketika berakhirnya jangka waktu hak pakai (memungut) hasil, barangnya harus diserahkan kembali secara utuh seperti sediakala pada saat terjadinya hak pakai (memungut) hasil. Hak pakai (memungut) hasil juga mewajibkan orang yang memungut hasil memelihara barangnya dengan sebaik-baiknya bagaikan dirinya sebagai pemilik kebendaan itu. Artinya hak pakai (memungut) hasil hanya dapat diletakkan pada barang-barang yang tidak dapat dipakai habis.

Jelaslah bahwa menurut maksud undang-undang hak *vruchtgebruik* tersebut hanya dapat diberikan atas benda-benda yang tidak akan hilang atau menjadi berkurang karena pemakaian, yaitu benda-benda yang tak dapat diganti. Tetapi dalam praktek, telah timbul suatu *vruchtgebruik* atas barang-barang yang dapat diganti, misalnya atas suatu modal (sejumlah uang), dalam hal mana lalu dikatakan tentang suatu "oneigenlijk vruchtgebruik", yaitu hak memungut hasil yang tidak sesungguhnya.³⁹³

Sehubungan dengan itu, menurut ketentuan Pasal 757 KUH Perdata, hak memungut hasil itu meliputi juga kebendaan yang dapat pakai habis (dihabiskan) dengan ketentuan pemakai hasil cukup mengembalikan kebendaan sejenis yang sama jumlahnya, sama sifatnya dan sama harganya dengan kebendaan yang telah dihabiskannya, atau dengan membayar harganya

³⁹²Bandingkan Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Ibid.*, dan Komariyah. 2002. *Hukum Perdata*. Malang: UMM Press, hlm. 118.

³⁹³R. Subekti. *Op.Cit.*, hlm. 63 dan Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 120.

kebendaan menurut taksiran pada saat hak memungut hasil itu diadakan atau padat saat berlakunya hak memungut hasil itu.

Demikian juga hak memungut hasil itu bisa meletak atas barang-barang yang tidak berwujud. Misalnya hak memungut hasil atas piutang, yang disimpulkan dari Pasal 763 KUH Perdata, bahwa buah perdata bisa berwujud bunga. Sedang bunga itu buah perdata dari piutang. Jadi hak memungut hasil atas piutang itu mungkin.³⁹⁴

Bagaimana cara terjadinya hak memungut hasil itu, ketentuan dalam Pasal 759 KUH Perdata menetapkan, bahwa hak memungut hasil itu dapat diperoleh karena undang-undang atau karena kehendak pemiliknya dengan ditandai adanya perbuatan perdata. Berkenaan dengan perbuatan perdata yang melahirkan hak memungut hasil, ketentuan dalam Pasal 760 KUH Perdata menegaskan bahwa perbuatan perdata yang melahirkan hak memungut hasil atas kebendaan tidak bergerak harus diumumkan dan jika hal itu mengenai kebendaan bergerak, cukup dengan penyerahan kebendaan, maka hak memungut hasilnya dilahirkan.

Dalam hubungannya dengan cara terjadinya hak memungut hasil ini, dapat dirinci lebih lanjut bagaimana cara terjadinya *vruchtgebruik* itu, yaitu:

1. Dengan adanya titel:
 - a. bisa karena perjanjian;
 - b. penghadiahan;
 - c. bisa juga karena wasiat.
2. Terjadinya karena *verjaring*.³⁹⁵

³⁹⁴Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Ibid.*

³⁹⁵*Ibid.*, hlm. 120-121.

Seseorang yang mempunyai hak memungut hasil, tidak hanya dapat menikmati barangnya atau hasil dari barangnya saja, melainkan pula juga dapat berhak menyewakannya atau menggadaikannya, bahkan menjualnya, membebaninya maupun menghibahkannya kepada orang lain. Hak pemakai hasil ini diatur dalam Pasal 772 KUH Perdata yang menetapkan sebagai berikut:

- (1) Tiap-tiap pemakai hasil diperbolehkan menikmati haknya dengan diri sendiri, menyewakannya atau menggadaikannya, bahkan bolehlah ia menjualnya, membebaninya, atau menghibahkannya. Sementara itu, baik dalam hal bilamana ia menikmatinya dengan diri sendiri, maupun ia menyewakannya, menggadaikannya, atau menghibahkannya, haruslah ia terhadap penikmatan akan hak itu, bertindak menurut adat kelaziman setempat dan kebiasaan para pemilik tanah, dengan tak mengubah tujuan untuk mana tanah itu diperuntukkannya.*
- (2) Pun terhadap waktu penyewaan atau penggadaian, berwajiblah ia, sesuai dengan sifat dan peruntukan kebendaan yang bersangkutan, bertindak menurut adat kelaziman setempat atau kebiasaan para pemilik.*
- (3) Dalam hal tak adanya adat kelaziman atau kebiasaan tentang hal ini, rumah-rumah tak boleh disewakan lebih lama dari empat tahun, dan tanah tak lebih lama dari tujuh tahun.*

Dari Pasal 782 sampai dengan Pasal 806 KUH Perdata telah diatur mengenai kewajiban-kewajiban dari orang yang mempunyai hak memungut hasil atau pemakai hasil, diantaranya yaitu:

1. membuat catatan dan daftar mengenai barang-barang bergerak dan barang-barang tidak bergerak yang termasuk dalam hak memungut hasil;
2. menunjuk penanggung-penanggung atau mengadakan jaminan-jaminan guna menjamin kebendaan yang ada dalam hak memungut hasil akan digunakan sebaik-baiknya dan menjamin pula bahwa pada saat berakhirnya hak memungut hasil, kebendaannya itu akan dikembalikannya seperti semula;
3. selama menikmati hak memungut hasil, pemakai hasil berkewajiban untuk memelihara barang-barangnya dengan sebaik-baiknya, dengan melakukan perbaikan-perbaikan atau pembetulan akan kerusakan seperlunya, melakukan penyelamatan kebendaannya dari perampasan, membayar segala biaya dan pajak yang diperlukan sebagai beban dari hasil atas benda tersebut;
4. mengembalikan kebendaan hak memungut hasil kepada pemiliknya dalam keadaan seperti semula pada saat hak memungut hasilnya

berakhir. Bilamana terjadi kerugian karena kerusakan atas barang-barang hak memungut hasil itu, pemakai hasilnya berkewajiban untuk menggantinya.

Pasal 807 sampai dengan Pasal 817 KUH Perdata merinci bagaimana cara hak memungut hasil berakhir atau hapus, yang dapat disebabkan:

1. karena meninggalnya pemakai hasilnya. Bilamana hak memungut hasil diberikan kepada beberapa orang bersama-sama, berakhirnya dengan matinya orang yang meninggal dunia terakhir;
2. karena tenggang waktu untuk mana atau syarat-syarat dengan mana hak memungut hasil itu diberikan telah lewat atau telah terpenuhi;
3. karena percampuran, yaitu bilamana hak milik dan hak memungut hasil berada di tangan orang yang satu (sama), semula hak memungut hasil, kemudian berubah menjadi pemilikannya;
4. karena adanya pelepasan hak dari pemakai hasil kepada pemilik orang yang mempunyai hak memungut hasil;
5. karena lewat waktu (*verjaring*), yaitu apabila pemakai hasil selama tigapuluh tahun tidak mempergunakan hak memungut hasilnya;
6. karena musnahnya seluruh kebendaannya atas mana hak memungut hasil itu diberikan. Bilamana kebendaan yang musnah itu hanya sebagian saja, maka hak memungut hasil tetap berlaku atas bagian yang masih ada;
7. karena bubarnya suatu perhimpunan ketika hak memungut hasil itu diberikan kepada suatu perhimpunan. Hak memungut hasil suatu perhimpunan tidak lebih lama dari tigapuluh tahun.

Selain itu hak memungut hasil juga dapat diakhiri bilamana pemakai hasilnya menyalahgunakan haknya. Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 815 KUH Perdata yang menetapkan, bahwa *"hak pakai hasil dapat juga diakhiri, apabila pemakai menyalahgunakan haknya, baik karena kebendaan yang bersangkutan dirusakkannya, maupun karena membiarakannya menjadi rusak dengan cara tak memperbaiki dan tak memeliharanya"*.

Namun perlu diingat dengan berakhirnya hak memungut hasil, ternyata perjanjian sewa yang telah diadakan sebelumnya tidaklah ikut berakhir pula. Secara tegas hal ini ditetapkan dalam ketentuan Pasal 817 KUH Perdata, bahwa

”dengan berakhirnya hak pakai hasil, tak berakhirilah segala perjanjian sewa yang diadakan menurut Pasal 722”.

E. HAK PAKAI DAN MENDIAMI

Hak pakai dan mendiami ini diatur dalam Bab Kesebelas Buku Kedua KUH Perdata, yaitu dari Pasal 818 sampai dengan Pasal 829 KUH Perdata. KUH Perdata tidak merumuskan pengertian hak pakai dan mendiami tersebut, hanya saja ketentuan dalam Pasal 818 KUH Perdata menyatakan, bahwa:

”Hak pakai dan hak mendiami adalah keduanya hak kebendaan yang diperoleh dan berakhir dengan cara yang sama seperti hak pakai hasil”.

Jelas, baik hak pakai maupun hak mendiami, kedua-duanya merupakan hak kebendaan yang cara terjadinya dan hapusnya sama seperti hak pakai (memungut) hasil. Hak pakai di sini dimaksudkan adalah hak pakai rumah, yang disebut pula dengan hak pakai mendiami atau hak mendiami saja.

Hak mendiami merupakan hak pakai kediaman, jadi intinya hak pakai dan hak mendiami adalah sama, yaitu hak mendiami, hanya objeknya saja yang berbeda.³⁹⁶

Pasal 821 KUH Perdata menegaskan, bahwa hak pakai ini terbatas untuk kebutuhan diri sendiri dan anggota keluarganya. Karenanya menurut Pasal 823 KUH Perdata, pemakai hak pakai dilarang untuk menyerahkan atau menyewakan hak pakainya kepada orang lain. Jadi, pemakai hak pakai terbatas

menarik hasil dari kebendaan hak pakainya sekedar untuk pemakai sendiri dan keluarganya dalam berrumah tangga.

Menurut Pasal 824 KUH Perdata, hak pakai terhadap binatang-bintang, maka pemakainya berhak mempekerjakannya, memakai air susunya, sekedar dibutuhkan untuk diri sendiri dan segenap anggota keluarganya dan memakai rabuknya, akan tetapi tidak boleh pemakai menikmati pula akan bulu dan anak-anaknya.

Sementara itu menurut Pasal 825 KUH Perdata, hak pakai atas sebuah pekarangan tidak mengandung didalamnya hak akan mencari ikan, akan tetapi berhaklah pemakai untuk menikmati segala hak pengabdian tanah.

Hak pakai atas sebuah rumah dinamakan dengan hak mendiami, karena terhadap sebuah rumah tiadalah perbedaan antara hak pakai dan hak mendiami. Ketentuan dalam Pasal 826 KUH Perdata menegaskan, bahwa hak mendiami atas sebuah rumah boleh mendiami rumah itu dengan anggota keluarganya. Bilamana hak mendiami atas rumah itu diberikan kepadanya pada saat masih jejak, maka hak memakai atau hak mendiami dapat dipergunakan sebagai kediamannya bersama dengan seluruh anggota keluarganya (isteri dan anak-anaknya). Demikian pula menurut Pasal 827 KUH Perdata, hak mendiami ini tidak boleh pula diserahkan atau disewakan kepada pihak lain.

Hak pakai atas hutang-hutang dan penanaman yang diberikan kepada seseorang diatur dalam Pasal 829 KUH Perdata, bahwa hak pakai itu hanya memberikan

³⁹⁶Komariyah. *Op.Cit.*, hlm. 120.

hak untuk memakai kayu-kayu yang mati dan kayu-kayu tebang sekedar dibutuhkan untuk pemakai dan sekalian anggota keluarganya.

Bagaimana mengenai cara terjadinya hak pakai dan hak mendiami, telah ditentukan dalam Pasal 820 KUH Perdata yang menetapkan, bahwa "*hak pakai dan hak mendiami diatur menurut peristiwa perdata, dengan mana hak itu diperoleh; jika dalam peristiwa itu tiada ketentuan tentang keluasan hak, maka hak itu diatur menurut pasal-pasal berikut*". Jadi, terjadinya hak pakai dan hak mendiami ini karena adanya perbuatan perdata, yang mengenai keluasan haknya juga diatur menurut Pasal-pasal KUH Perdata

Dari Pasal 821, Pasal 824, Pasal 825, Pasal 826, Pasal 828 dan Pasal 829 KUH Perdata dapat diketahui, pemakai dalam hak pakai dan hak mendiami mempunyai hak, yaitu:

- **Mengambil atau memungut hasil-hasil dari pekarangan sekedar untuk kebutuhan pemakai dan anggota keluarganya;**
- **Mempekerjakan, memakai air susunya dari binatang-bintang sekedar untuk kebutuhan pemakai dan anggota keluarganya;**
- **Menikmati segala hak pengabdian tanah atas sebuah pekarangan, tidak termasuk hak akan mencari ikan;**
- **Menikmati segala hasil dari pekarangan atau mendiami seluruh rumah dari hak pakai dan hak mendiami;**
- **Mendiami atas sebuah rumah untuk kebutuhan kediaman bagi dirinya sendiri dan anggota keluarganya;**
- **Memakai kayu-kayu yang mati dan kayu-kayu tebang sekedar untuk kebutuhan pemakai dan anggota keluarganya.**

Sementara itu dalam ketentuan Pasal 819, dan Pasal 828 diatur kewajiban-kewajiban pemakai hak pakai dan hak mendiami, yaitu:

1. **kewajiban membuat catatan dan daftar atas kebendaan yang dipakai dan didiami;**
2. **mengadakan jaminan akan memakai kebendaannya secara baik;**

3. memelihara kebendaannya sebagai bapak rumah yang baik (*als een goed huisvader*);
4. mengembalikan/menyerahkan kembali kebendaan pada waktu berakhirnya hak pakai dan hak mendiami;
5. memikul segala biaya guna penanaman dan perbaikan-perbaikan pekarangan dan rumah dalam rangka pemeliharaan;
6. memikul segala biaya, pajak dan beban lainnya dari hak pakai dan hak mendiami tersebut selaku pemakainya;
7. memberikan sumbangan dalam keseimbangan dengan keluasan hak pakai dan hak mendiami yang diberikan bilamana hanya sebagian saja dari hasil atas barangnya dinikmatinya, atau sebagian saja dari rumah itu didiaminya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku, Artikel dan Makalah

- Abdurrahman. 1985. *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*. Bandung: Alumni.
- Abdurrahman. 1996. "Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam Kaitannya dengan Pembinaan Sistem Hukum Hukum Jaminan Nasional". Makalah disampaikan pada *Seminar Pemasyarakatan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*. Banjarmasin: Kerjasama Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan dan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
- Apeldoorn, L.J. van. 1980. *Pengantar Ilmu Hukum*, terjemahan Oetarid Sadino. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Asshiddiqie, Jimly. 2005. *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*. Jakarta: Konstitusi Press.
- Asshiddiqie, Jimly. 2009. *Komentar Atas Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*. Jakarta: CV Sinar Grafika.
- Badruzaman, Mariam Darus. 1983. *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*. Bandung: Alumni.
- Badruzaman, Mariam Darus . 1988. "Kerangka Hukum Jaminan Indonesia", dalam *Hukum Jaminan Indonesia*, Peter Mahmud Marzuki, Paramita Prananingtyas dan Ningrum Natasya Sirait (Ed). Jakarta: Proyek ELIPS
- Badruzaman, Mariam Darus. 1991. Bab-bab tentang Hypotheek. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 30-31.
- Badruzaman, Mariam Darus. 1997. *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*. Bandung: Alumni.
- Badruzaman, Mariam Darus. 2004. *Serial Hukum Perdata: Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Budiarto, M., et.al. 2004. *Kamus Hukum Umum*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman.
- Busroh, Abu Daud dan Abubakar Busro. 1985. *Asas-asas Hukum Tata Negara*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Departemen Keuangan Republik Indonesia. 2009. *Hukum Benda*. Jakarta: Pusat Pendidikan dan Pelatihan Kekayaan Negara dan Perimbangan Keuangan Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan.
- Djamali, R. Abdoel 1984. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: CV Rajawali.
- Fuady, Munir. 2000. *Jaminan Fidusia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Gandaprawira, D. 1981. "Pengaturan Hukum tentang Gadai (*Pand*)", dalam *Badan Pembinaan Hukum Nasional. Seminar Hukum Jaminan*. Bandung: Binacipta.
- Harsono, Boedi. 1971. *Undang-Undang Pokok Agraria Bagian Pertama Jilid II*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi. 1975. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: CV Djambatan.
- Harsono, Boedi. 1997. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya: Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan.

- Hasan, Djuhaedah. 1996. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah atau Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (Suatu Konsep dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Hasbullah, Frieda Husni dan Surini Ahlan Syarif. 2001. *Materi Perkuliahan: Buku A: Hukum Kebendaan Perdata*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Hasbullah, Frieda Husni. 2002. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-hak Yang Memberi Kenikmatan Jilid 1*. Jakarta: Ind-Hill Co.
- Hasbullah, Frieda Husni. 2002. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-hak Yang Memberi Jaminan Jilid 2*. Jakarta: Ind-Hill Co.
- HS., Salim. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Kartohadiprodjo, Soediman. 1984. *Pengantar Tata Hukum di Indonesia*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Kasmir. 2000. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kesowo, Bambang. 1995. *Pengantar Hukum Mengenai Hak Atas Kekayaan Intelektual (HAKI) di Indonesia*. Bahan Penataran Dosen Hukum Dagang Se-Indonesia. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.
- Komariyah. 2002. *Hukum Perdata*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang Press.
- Kuswahyono, Imam. 2004. *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*. Malang: Bayumedia Publishing, hlm. 12-13.
- Mahadi. 1983. *Hukum Benda dalam Sistem Hukum Perdata Nasional*. Bandung: Binacipta, hlm. 46.
- Marwan, M. dan Jimmy P. 2009. *Kamus Hukum (Dictionary of Law Complete Edition)*. Surabaya: Reality Publisher.
- Meliala, Djaja S. 2007. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Muhammad, Abdulkadir. 1993. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2005. *Hak Istimewa, Gadai dan Hipotek*. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2005. *Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik dalam Sudut Pandang KUH Perdata*. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2003. *Kebendaan Pada Umumnya*. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Notonagoro. 1974. *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria Di Indonesia*. Jakarta: CV Pancuran Tujuh.
- Parlindungan, A.P. *Komentar Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996/9 April 1996/Lembaran Negara Nomor 42 & Sejarah Terbentuknya)*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Pound, Roscoe. 1996. *Pengantar Filsafat Hukum*, diterjemahkan oleh Mohamad Radjab. Jakarta: Bhartara.
- Prawirohamidjojo, R. Soetojo dan Marthalena Pohan. 1984. *Bab-bab tentang Hukum Benda*. Surabaya: PT Bina Ilmu.
- Prodjodikoro, Wirjono. 1981. *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*. Jakarta: PT Intermasa.
- Purbacaraka, Purnadi dan A. Riduan Halim. t.t. *Hak Milik, Keadilan dan Kemakmuran: Tinjauan Falsafah Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Pusat Pendidikan dan Latihan Kekayaan Negara dan Perimbangan Keuangan Departemen Keuangan. 2009. *Hukum Benda*. Jakarta: Departemen Keuangan.

- Ruchiyat, Eddy. 1984. *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*. Bandung: CV Armico.
- Saleh, K. Wantjik. 1977. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Satrio, J. 1993. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Satrio, J. 2002. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Simanjuntak, P.N.H. 1999. *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Sjarif, Surini Ahlan. 1987. *Intisari Hukum Benda Menurut Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-undang Hukum Perdata)*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Soekanto, Soerjono. 2007. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Soeripto. 1981. "Hukum Adat dan Pancasila dalam Pembinaan Hukum Nasional", dalam *Kapita Selektta Hukum Adat Jilid 1*. Banjarmasin: Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
- Soetiknjo, Iman. 1985. *Politik Agraria Nasional*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, hlm. 65.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 1980. *Hukum Jaminan Di Indonesia: Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: CV Liberty.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 1981. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty.
- Subekti, 1976. *Perbandingan Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Subekti. 1979. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermedia.
- Subekti. 1991. *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Suhardana, F.X., et.al. 1996. *Hukum Perdata I: Buku Panduan Mahasiswa*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Sukanti, Ari. 1994. "Membangun Condominium (Rumah Susun): Masalah-masalah Yuridis Praktis dalam Penjualan, Pemilikan, Pembebanan serta Pengelolaannya". *Majalah Hukum dan Pembangunan* Nomor 1 Tahun XXIV, Februari. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
- Supriadi. 2007. *Hukum Agraria*. Jakarta: CV Sinar Grafika.
- Tutik, Titik Triwulan. 2008. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Untung, Budi. 2000. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Usman, Rachmadi. 1999. *Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: CV Djambatan.
- Usman, Rachmadi. 2006. *Aspek-aspek Hukum Perorangan dan Kekeluargaan di Indonesia*. Jakarta: CV Sinar Grafika.
- Usman, Rachmadi. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: CV Sinar Grafika.
- Usman, Rachmadi. 2009. *Hukum Perwakafan Di Indonesia*. Jakarta: CV Sinar Grafika.
- Vollmar, H.F.A. 1996. *Pengantar Studi Hukum Perdata (Inleiding tot de studie het Nederlands Burgerlijk Recht)Jilid I*, diterjemahkan oleh I.S. Adiwinata. Jakarta: CV Rajawali Press.

B.Peraturan Perundang-undangan

- Republik Indonesia. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Republik Indonesia. Undang-Undang Dasar Sementara Republik Indonesia.

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 1985. Jakarta: PT Pradnya Paramita.
- Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dan Undang-Undang Kepailitan (*Wetboek van Koophandel en Faillissements Verordening*), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 1993. Jakarta: PT Pradnya Paramita.
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada Di Atasnya.
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317).
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889).
- Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1963 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2555).
- Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).
- Republik Indonesia. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.

