

**HAK KEBENDAAN DAN PEMBEBANAN
LEMBAGA JAMINAN DALAM PERSPEKTIF
HUKUM PERDATA (KUH PERDATA)¹
Oleh: Muhammad Fauzi Bachmid²**

Yumi Simbala³
Meiske Mandey⁴

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana eksistensi hak kebendaan dalam perspektif hukum perdata (KUH Perdata) dan bagaimana persyaratan dan kegunaan hak kebendaan dalam pembebanan lembaga jaminan menurut hukum perdata (KUH Perdata) yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Bahwa perkembangan hukum perdata dalam bidang benda atau kebendaan sangat positif, hal ini terlihat erat hubungannya antara hukum benda atau kebendaan dengan hukum perikatan, yang diatur dalam Buku II KUH Perdata dan Buku III KUH Perdata, yang keduanya dapat memberikan pembebanan terhadap lembaga jaminan. Ketentuan dalam Buku II KUH Perdata berkenaan dengan tanah dicabut, khusus tentang tanah berlaku ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (atas dasar pemisahan horizontal). 2. Bahwa dalam ketentuan hukum perdata Buku II KUH Perdata khususnya dan Buku III KUH Perdata mengatur tentang syarat dan kegunaan hak kebendaan dalam pembebanan lembaga jaminan, hak jaminan menurut undang-undang menyebutkan yang bersifat umum ini diperuntukkan kepada setiap orang atau kreditur dan yang sifat khusus ini diperuntukkan kepada orang atau kreditur yang diistimewakan. Adapun lembaga jaminan sebagai debitur sebagaimana diatur dalam undang-undang adalah lembaga gadai, hipotek, bank, fidusia, menentukan berbagai perjanjian persyaratan yang berlaku di masing-masing lembaga jaminan tersebut. Perjanjian antara debitur dengan kreditur dalam transaksi utang piutang (perjanjian pembebanan hak kebendaan) sebagai perjanjian ikutan atau

perjanjian asesor dari perjanjian pendahuluan (pokok).

Kata kunci: lembaga jaminan;

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, menyebutkan dirasakan sangat mendesak adanya lembaga jaminan dan hukum jaminan yang modern. Perlu sekali adanya hukum jaminan yang mampu mengatur konstruksi yuridis, yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang akan dibelinya sebagai jaminan.⁵ Pembinaan hukum bidang hukum jaminan sebagai konsekuensi logis dan merupakan perwujudan tanggung jawab dari pembinaan hukum mengimbangi lajunya kegiatan-kegiatan dalam bidang perdagangan, perindustrian, perseroan, pengangkutan, dan kegiatan-kegiatan dalam proyek pembangunan.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana eksistensi hak kebendaan dalam perspektif hukum perdata (KUH Perdata)?
2. Bagaimana persyaratan dan kegunaan hak kebendaan dalam pembebanan lembaga jaminan menurut hukum perdata (KUH Perdata)?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang dipakai pendekatan yuridis normatif.

PEMBAHASAN

A. Eksistensi Hak Kebendaan dalam Perspektif Hukum Perdata (KUH Perdata)

Perkembangan hukum perdata tentang hukum benda, hal ini diatur dalam Buku II KUH Perdata mencakup bahwa seseorang tidak dapat mengadakan hak-hak kebendaan yang lain (mutlak). Dalam hukum benda mengatur tentang hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum atau benda yang melahirkan atau menimbulkan hak kebendaan, sedangkan hukum perikatan mengatur hubungan antara subjek hukum dengan subjek hukum yang melahirkan atau menimbulkan hukum berupa benda.

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 18071101413

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Perdata Hak Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, 1999, hal. 8.

Untuk hak kebendaan yang memberikan hak jaminan, hal ini dapat dilihat ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata. Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan debitur itu erat hubungannya dengan hukum perikatan juga benda. Sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 508 dan Pasal 511 KUH Perdata, di sini dapat dilihat bahwa terdapat hubungan yang sangat erat antara Buku II KUH Perdata dengan Buku III KUH Perdata tentang Perikatan.

Adapun hak kebendaan yang dapat dinikmati antara lain hak milik, hak memungut hasil, hak pakai dan mendiami, dan lain sebagainya. Di samping terdapat hak kebendaan yang dapat memberikan jaminan, gadai, fidusia, hipotek, dan hak tanggungan.

Buku II KUH Perdata juga mengatur hak-hak lain yang bukan merupakan hak kebendaan, tetapi mempunyai persamaan (mirip) dengan hak kebendaan karena memberikan jaminan (kepada kreditur) seperti *privilege* (hak istimewa), hak retensi, dan hak reklame.

Dalam Pasal 570 KUH Perdata, sebagai berikut:

Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan untuk menguasai benda itu dengan sebebas-bebasnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang diadakan oleh kekuasaan yang mempunyai wewenang untuk itu dan asal tidak mengganggu hak orang lain, kesemuanya dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu untuk kepentingan umum, dengan pembayaran pengganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan undang-undang.⁶

Dari ketentuan ini dapat terlihat bahwa hak milik merupakan hak yang paling utama jika dibandingkan dengan hak-hak lain, karena yang berhak dapat menikmati dan menguasai sepenuhnya dan sebebasnya, yaitu dalam arti dapat mengalihkan, membebani atau menyewakan, atau dapat memetik hasilnya, memeliharanya, bahkan merusaknya. Pemerintah pun tidak boleh sewenang-wenang membatasi hak miliki seseorang, melainkan harus ada ganti ruginya dan harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-

undang. Pengertian hak milik dalam Pasal 570 KUH Perdata ini hanya berlaku untuk benda bergerak, karena hak milik atas barang tak bergerak berupa tanah dan segala sesuatu yang melekat pada tanah itu telah diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Ciri-ciri hak milik

Sebagai hak kebendaan, hak milik adalah yang paling sempurna. Oleh karena itu, hak milik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

1. Hak milik merupakan hak induk terhadap hak kebendaan yang lain, sedangkan hak kebendaan lain merupakan hak anak terhadap hak milik.
2. Hak milik dilihat dari segi kualitasnya merupakan hak yang selengkap-lengkapnyanya.
3. Hak milik bersifat tetap, artinya tidak akan lenyap terhadap hak kebendaan yang lain. Sedangkan hak kebendaan yang lain dapat lenyap jika menghadapi hak milik.
4. Hak milik adalah merupakan hak yang paling pokok (utama), sedangkan hak kebendaan lain hanya merupakan bagian daripada hak milik.

Cara memperoleh hak milik

Pasal 584 KUH Perdata mengatur 5 (lima) cara untuk memperoleh hak milik atas benda, yaitu:

1. Pemilikan/pendakuan,
2. Perlekatan,
3. Lampau waktu/kedaluwarsa,
4. Pewarisan, dan
5. Penyerahan (*levering*).

Dalam Pasal 756 KUH Perdata, hak memungut hasil adalah hak kebendaan untuk mengambil hasil dari barang milik orang lain, seakan-akan dia sendiri pemiliknya, dengan kewajiban memelihara barang tersebut sebaik-baiknya. Selanjutnya dalam Pasal 759 KUH Perdata, hak memungut hasil dapat diperoleh karena undang-undang atau karena kehendak pemilik.

Hapusnya hak memungut hasil, ditentukan dalam Pasal 807 KUH Perdata, sebagai berikut:

1. Karena pemegang hak meninggal dunia.
2. Karena tenggang waktu hak memungut hasil itu telah habis atau syarat-syarat ditentukannya hak itu telah terpenuhi.
3. Karena pemegang hak berubah menjadi pemilik (karena percampuran).
4. Karena pemegang hak melepaskan haknya.

⁶ Pasal 570 KUH Perdata.

5. Karena lewat waktu.
6. Karena bendanya musnah.

Pasal 818 KUH Perdata, menentukan: hak pakai dan hak mendiami diperoleh dan berakhir dengan cara yang sama seperti hak pakai hasil. Hak pakai sama dengan hak mendiami. Istilah hak mendiami dipergunakan jika mengenai rumah (Pasal 826 KUH Perdata). Hak mendiami tidak boleh diserahkan atau disewakan kepada orang lain (Pasal 827 KUH Perdata).

Hak pakai dibedakan antara barang bergerak dan barang tak bergerak. Hak pakai barang bergerak diatur dalam Buku II KUH Perdata, sedangkan hak pakai barang tak bergerak (tanah) diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Menurut KUH Perdata, hak pakai tidak termasuk objek hipotek (lihat Pasal 1164 KUH Perdata), karena hak pakai bukan merupakan hak kebendaan. Hak pakai adalah hak perorangan dan tidak dapat dialihkan tanpa persetujuan pemilik.

Dalam Buku II KUH Perdata yang berkenaan dengan tanah sudah disebut maka bagi tanah akan berlaku ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Selanjutnya pembedaan kebendaan dalam KUH Perdata diadakan antara benda bergerak dan benda tidak bergerak yang diatur atau disesuaikan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 ini berdasarkan asas pemisahan horizontal.⁷

Dalam Pasal 503 KUH Perdata yang menyatakan:

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 kebendaan tidak berwujud penting berkaitan dengan penyerahan dan cara mengadakannya yang berbeda.

Penyerahan kebendaan bergerak yang berwujud cukup dilakukan dengan penyerahan yang nyata dari tangan ke tangan; sedangkan penyerahan kebendaan tidak bergerak yang berwujud dilakukan dengan balik nama dalam

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

Dalam ketentuan Pasal 613 KUH Perdata, penyerahan kebendaan tidak berwujud dan piutang atas nama dilakukan dengan cara *cessie*, penyerahan piutang atas tunjuk atau atas bawa dilakukan dengan penyerahan piutang atas pengganti dilakukan dengan penyerahan surat yang bersangkutan dari tangan ke tangan dan disertai dengan endorsemen.⁸

Pembedaan kebendaan yang dapat dihabiskan dan kebendaan yang tidak dapat dihabiskan disebutkan dalam ketentuan Pasal 505 KUH Perdata 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. Adapun kebendaan bergerak dikatakan tidak dapat dihabiskan, apabila kebendaan yang dipakai menjadi tidak habis, namun nilai ekonominya berkurang.

Pembebanan terhadap benda bergerak dilakukan dengan gadai, fidusia, atau resi gudang, sedangkan untuk benda tak bergerak dilakukan dengan hak tanggungan atau sebelumnya dengan hipotek.

KUH Perdata tidak secara konsisten mengadakan pembedaan antara benda dan hak kebendaan, seperti hipotek, hak tanggungan, dan fidusia atau resi gudang yang merupakan hak kebendaan, tetapi juga digolongkan sebagai benda tersendiri (Pasal 508 jo Pasal 511 KUH Perdata).

Sebagaimana dikemukakan di atas, 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:

Hak gadai atas benda-benda bergerak dan atas piutang-piutang bawa diletakkan dengan membawa barang gadainya di bawah kekuasaan si berpiutang atau

⁷ *Op. cit.*, hal. 108.

⁸ *Ibid.*, hal. 108-109.

seorang pihak ketiga, tentang siapa telah disetujui oleh kedua belah pihak.⁹

Dalam Pasal 1153 KUH Perdata dinyatakan: Hak gadai atas benda-benda bergerak yang tak berwujud, kecuali surat-surat tunjuk atau surat-surat bawa, diletakkan dengan pemberitahuan perihal penggadaianannya, 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.¹⁰

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

1. 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);
2. Apabila yang digadaikan itu objeknya kebendaan bergerak yang tidak berwujud berupa surat piutang atas nama, dilakukan dengan memberitahukan perihal penggadaianannya kepada debitur.¹¹

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:

- 1) hak memungut hasil (*vruchtgebruik*) sebagaimana diatur pada Pasal 756 sampai dengan Pasal 817 KUH Perdata;
- 2) hak pakai (*gebruik*) sebagaimana diatur pada Pasal 818 sampai dengan Pasal 829 KUH Perdata.¹²

Perbedaan kedua hak kebendaan yang memberikan kenikmatan di atas terletak pada, kalau hak memungut hasil, benda yang karena dipungut hasilnya menjadi habis dan pemakainya wajib mengembalikan kebendaan sejenis yang sama jumlahnya, sifatnya, dan

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.

Dalam Pasal 765 KUH Perdata, bahwa jika dipakai, setelah berakhir hak memungut hasilnya, pemakaiannya tidak diwajibkan mengembalikan dalam bentuk semula, tetapi bisa saja dalam keadaan lain dari keadaan dalam mana barang-barang tadi ketika ia berada. Adapun untuk hak pakai 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, tetapi walaupun hak itu diberikan atas kebendaan yang sedemikian jenisnya, dianggaplah hal itu sebagai hak memungut hasil.¹³

Dalam Pasal 1296 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut:

Suatu perikatan dapat dibagi-bagi atau tidak dapat dibagi-bagi sekadar 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.¹⁴

Dari ketentuan dalam Pasal 1296 KUH Perdata tersebut, sesuatu kebendaan dikatakan 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.

Adapun sesuatu kebendaan dikatakan 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.¹⁵

Dalam Pasal 1297 KUH Perdata dinyatakan: Suatu perikatan adalah tidak dapat dibagi-bagi, meskipun barang atau perbuatan yang dimaksudkan karena sifatnya dapat dibagi-bagi, jika barang atau perbuatan tadi

⁹ Pasal 1152 ayat (1) KUH Perdata.

¹⁰ Pasal 1153 KUH Perdata.

¹¹ Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Bandung: Nuansa Aulia, 2019, hal. 15.

¹² *Op. cit.*, hal. 56.

¹³ *Ibid.*, hal. 56-57.

¹⁴ Pasal 1296 KUH Perdata.

¹⁵ *Op. cit.*, hal. 57.

menurut maksud perikatan tidak boleh diserahkan atau dilaksanakan sebagian demi sebagian.¹⁶

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

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

- (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 178.¹⁷

Dalam ketentuan Pasal 1334 KUH Perdata di atas, 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.

Berkenaan dengan hibah, ini diatur dalam ketentuan Pasal 1667 KUH Perdata yang berbunyi:

- (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

sekadar mengenai itu hibahnya adalah batal.¹⁸

Khusus untuk perjanjian hibah haruslah benda yang sudah ada. Apabila 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. Ketentuan dalam Pasal 1332 KUH Perdata menyatakan: hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian.¹⁹

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 di luar 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 di luar 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.²⁰

¹⁶ Pasal 1297 KUH Perdata.

¹⁷ Pasal 1334 KUH Perdata.

¹⁸ Pasal 1667 KUH Perdata.

¹⁹ Pasal 1332 KUH Perdata.

²⁰ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Penanggungan Utang dan Perikatan Tanggung Menanggung*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004, hal. 54.

Ketentuan dalam Pasal 519 KUH Perdata menyatakan:

Ada kebendaan yang bukan milik siapa pun juga; kebendaan lainnya milik negara, milik badan kesatuan atau milik seseorang.²¹

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

- 1) kebendaan (bergerak) yang tidak ada pemilikinya;
- 2) kebendaan milik negara;
- 3) kebendaan milik badan kesatuan, yaitu kebendaan milik bersama dari perkumpulan-perkumpulan;
- 4) kebendaan milik seseorang, yaitu kebendaan milik satu orang atau lebih dalam perseorangan.

Pembedaan kebendaan atas kebendaan yang terdaftar dan kebendaan tidak terdaftar tidak diatur di dalam KUH Perdata, tetapi tersebar ke dalam pelbagai peraturan, sesuai dengan jenis kebendaannya, di antaranya 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.²²

Pendaftaran mana mempunyai sifat mutlak bagi benda terdaftar tersebut, karena mempunyai aspek publisitas. Pendaftaran pada benda terdaftar ini membuktikan kepemilikan atas benda tersebut.

B. Persyaratan dan Kegunaan Hak Kebendaan dalam Pembebanan Lembaga Jaminan Menurut Hukum Perdata (KUH Perdata)

Dalam dunia usaha yang melibatkan antara debitur dan kreditur berkenaan dengan permodalan, maka diperlukan bagi debitur untuk meminta suatu jaminan yang memadai atau lebih besar nilainya daripada dana atau modal yang diharapkan atau modal yang diutang kepada kreditur atau calon penerima modal usaha. Hal ini biasanya disebut kebendaan jaminan dengan maksud apabila debitur tidak dapat melunasi sebagaimana

waktu yang diperjanjikan lewat atau debitur mengalami pailit, maka bagi kreditur mudah untuk mencairkan atau menjual jaminan guna pengembalian dana atau utangnya, dengan catatan hak kebendaan jaminan tersebut telah memenuhi syarat untuk dijadikan sebagai hak kebendaan jaminan utang.

Dalam lembaga jaminan menurut ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan:

Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.²³

Adapun Pasal 1132 KUH Perdata menyebutkan:

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 di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.²⁴

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata, dapat diketahui perbedaan (lembaga hak) jaminan berdasarkan sifatnya, yaitu:

- 1) hak jaminan yang bersifat umum;
- 2) hak jaminan yang bersifat khusus.

Jaminan yang bersifat umum ditujukan kepada seluruh kreditur dan mengenai segala kebendaan debitur. Setiap kreditur mempunyai hak yang sama untuk mendapatkan pelunasan utang dari hasil pendapatan penjualan segala kebendaan yang dipunyai debitur. Dalam hak jaminan yang bersifat umum ini, semua krediturnya mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditur lain (kreditur konkuren), tidak ada kreditur yang diutamakan, diistimewakan dari kreditur lain. Para kreditur tersebut tidak mendapatkan hak preferensi. Karenanya pelunasan utang mereka dibagi secara "seimbang" berdasarkan besar kecilnya jumlah tagihan dari masing-masing kreditur dibandingkan dengan jumlah keseluruhan utang debitur.

Hak jaminan yang bersifat umum ini dilahirkan atau timbul karena undang-undang, sehingga hak jaminan yang bersifat umum tidak

²¹ Pasal 519 KUH Perdata.

²² *Op. cit.*, hal. 124.

²³ Pasal 1131 KUH Perdata.

²⁴ Pasal 1132 KUH Perdata.

perlu diperjanjikan sebelumnya. Ini berarti, kreditur konkuren secara bersamaan memperoleh hak jaminan yang bersifat umum dikarenakan oleh undang-undang.

Ditinjau dari sudut sifat haknya, para kreditur konkuren ini mempunyai hak yang bersifat perseorangan, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu saja.²⁵

Apabila terdapat lebih dari satu kreditur dan hasil penjualan harta benda debitur cukup untuk menutupi utang-utangnya kepada kreditur, maka mana yang harus didahulukan dalam pembayarannya di antara para kreditur tidaklah penting karena walaupun semua kreditur sama atau seimbang kedudukannya, masing-masing akan mendapatkan bagiannya sesuai dengan piutang-piutangnya. Adanya beberapa kreditur, baru menimbulkan masalah jika hasil penjualan harta kekayaan debitur tidak cukup untuk melunasi utang-utangnya; dalam hal ini akan tampak betapa pentingnya menjadi kreditur yang preferen, yaitu kreditur yang harus didahulukan dalam pembayarannya di antara kreditur lainnya jika debitur melakukan wanprestasi.²⁶

Karena jaminan umum menyangkut seluruh harta benda debitur, ketentuan dalam Pasal 1131 KUH Perdata tersebut dapat menimbulkan dua kemungkinan. Kemungkinan pertama, bahwa kebendaan tersebut sudah cukup memberikan jaminan kepada kreditur jika kekayaan debitur paling sedikit (minimal) sama ataupun melebihi jumlah utang-utangnya artinya hasil bersih penjualan harta kekayaan debitur dapat menutupi atau memenuhi seluruh utang-utangnya, sehingga semua kreditur akan menerima pelunasan piutang masing-masing karena pada prinsipnya semua kekayaan debitur dapat dijadikan pelunasan utang. Kemudian kemungkinan kedua, bahwa harta benda debitur tidak cukup memberikan jaminan kepada kreditur dalam hal nilai kekayaan debitur itu kurang dari jumlah utangnya.

Hal ini dapat terjadi mungkin karena harta kekayaannya menjadi berkurang nilainya atau apabila harta kekayaan debitur dijual kepada pihak ketiga sementara utangnya belum dibayar lunas. Jika hanya ada satu kreditur saja,

ia dapat melaksanakan eksekusi atas kekayaan debitur secara bertahap sampai piutangnya terlunasi semuanya atau sampai harta benda debitur habis terjual.²⁷

Dalam praktik perkreditan, jaminan umum ini tidak memuaskan bagi kreditur, karena kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan. Dengan lain perkataan memerlukan adanya jaminan yang dikhususkan baginya, baik yang bersifat kebendaan maupun perseorangan.²⁸

Agar seorang kreditur mempunyai kedudukan yang lebih baik dibandingkan kreditur konkuren, utang kreditur dapat diikat dengan hak jaminan yang bersifat khusus, sehingga krediturnya mempunyai hak preferensi dalam pelunasan piutangnya. Apabila kita perhatikan klausul terakhir dari ketentuan dalam Pasal 1132 KUH Perdata, yaitu kata-kata “ ..., kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”, maka memberikan kemungkinan sebagai pengecualian adanya kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur. Adapun kreditur yang diutamakan tersebut, yaitu kreditur yang mempunyai hak jaminan yang bersifat khusus.

Siapa saja yang menjadi kreditur preferen tersebut dinyatakan dalam Pasal 1133 KUH Perdata yang bunyinya: hal untuk didahulukan di antara orang-orang yang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotek.²⁹ Dari ketentuan dalam Pasal 1133 KUH Perdata, diketahui bahwa hak jaminan yang bersifat khusus itu terjadi:

- a) diberikan atau ditentukan oleh undang-undang sebagai piutang yang diistimewakan (Pasal 1134 KUH Perdata);
- b) diperjanjikan antara debitur dan kreditur, sehingga menimbulkan hak preferensi bagi kreditur atas benda tertentu yang diserahkan debitur.³⁰

Dengan demikian kedudukan kreditur terhadap pelunasan piutangnya tergantung dan ditentukan oleh hak jaminan yang dipegangnya. Kreditur yang memegang hak jaminan yang bersifat khusus akan jauh lebih baik

²⁵ *Op. cit.*, hal. 45.

²⁶ Frieda Husni Hasbullah, *Op. cit.*, hal. 8.

²⁷ *Ibid.*, hal. 9-10.

²⁸ *Op. cit.*, hal. 45-46.

²⁹ Pasal 1133 KUH Perdata.

³⁰ Pasal 1134 KUH Perdata.

kedudukannya dibandingkan dengan kreditur yang memegang hak jaminan yang bersifat umum. Kreditur yang mempunyai hak jaminan yang bersifat khusus adalah kreditur yang piutangnya ditentukan oleh undang-undang sebagai piutang yang diistimewakan dan piutang yang diikat dengan kebendaan tertentu atau dijamin oleh seseorang. Hak jaminan yang bersifat khusus ini timbul karena diperjanjikan secara khusus antara debitur dan kreditur.

Hak jaminan yang bersifat khusus dapat berupa atau dibedakan atas:

- 1) hak jaminan yang bersifat kebendaan, yaitu adanya suatu kebendaan tertentu yang dibebani dengan utang;
- 2) hak jaminan yang bersifat perseorangan, yaitu adanya seseorang tertentu atau badan hukum yang bersedia menjamin pelunasan utang tertentu bila debitur wanprestasi.

Hak jaminan kebendaan adalah hak yang memberikan kepada sorang kreditur kedudukan yang lebih baik, karena:

- 1) kreditur didahulukan dan dimudahkan dalam mengambil pelunasan atas tagihannya atas hasil penjualan benda tertentu atau sekelompok benda tertentu milik debitur dan/atau
- 2) ada benda tertentu milik debitur yang dipegang oleh kreditur atau terikat kepada hak kreditur, yang berharga bagi debitur dan dapat memberikan suatu tekanan psikologis terhadap debitur untuk memenuhi kewajibannya dengan baik terhadap kreditur.³¹

Hak jaminan kebendaan, sesuai dengan sifat-sifat hak kebendaan, ia memberikan warna tertentu yang khas, yaitu:

- a. mempunyai hubungan langsung dengan/tas benda tertentu milik debitur;
- b. dapat dipertahankan maupun ditujukan kepada siapa saja (semua orang);
- c. mempunyai sifat *droit de suite*, artinya hak tersebut mengikuti bendanya di tangan siapa pun berada;
- d. yang lebih tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi;
- e. dapat dipindahtangankan/dialihkan kepada orang lain.³²

Atas dasar itu, kebendaan jaminan sebagaimana dikemukakan sebelumnya, pada

hak jaminan yang bersifat kebendaan, harus kebendaan yang dapat dinilai dengan uang atau bernilai ekonomis ketika dijual serta dapat dipindahtangankan atau diasingkan kepada orang lain.

Adapun hak jaminan perorangan adalah hak yang memberikan kepada keditur suatu kedudukan yang lebih baik, karena adanya lebih dari seorang debitur yang dapat ditagih. Kata "lebih baik" di sini adalah lebih baik daripada kreditur yang tidak mempunyai hak jaminan (khusus) atau lebih baik dari jaminan umum. Adanya lebih dari seorang debitur, bisa karena ada debitur serta tanggung menanggung atau karena adanya orang pihak ketiga yang mengikatkan dirinya sebagai penanggung (*borg*).³³

Jaminan kebendaan itu dapat berupa jaminan kebendaan bergerak dan jaminan kebendaan tidak bergerak. Untuk kebendaan bergerak, dapat dibebankan dengan lembaga hak jaminan gadai dan fidusia sebagai jaminan utang, sementara untuk kebendaan tidak bergerak, dapat dibebankan dengan hipotek, hak tanggungan, dan fidusia sebagai jaminan utang.

Dalam *borgtocht*, pemberi jaminannya pihak ketiga secara perseorangan, sebaliknya pada *corporate guarantee*, pemberi jaminannya yaitu badan usaha yang berbadan hukum. Garansi bank diberikan oleh bank guna menjamin pembayaran suatu jumlah tertentu apabila pihak yang dijamin wanprestasi.

Jaminan yang merupakan cara menurut hukum untuk pengamanan pembayaran utang dapat juga dibedakan atas jaminan dengan menguasai bendanya dan jaminan tanpa menguasai bendanya. Jaminan yang diberikan dengan menguasai bendanya seperti gadai. Adapun jaminan yang diberikan dengan tanpa menguasai bendanya dijumpai pada hipotek dan fidusia. Penjaminan dengan menguasai bendanya dan tanpa menguasai bendanya demikian dikenal di seluruh perundang-undangan modern sekarang ini, hanya bentuknya yang agak berbeda.³⁴

Jaminan dengan menguasai bendanya bagi kreditur lebih aman terutama jika tertuju pada benda bergerak, yang gampang dipindahkan dan berubah nilainya. Di sini kreditur

³¹ J. Satrio, *Op. cit.*, hal. 12.

³² *Ibid.*, hal. 12-13.

³³ *Ibid.*, hal. 14.

³⁴ *Op. cit.*, hal. 57.

menguasai bendanya dan memberikan perlindungan terhadap pihak ketiga atas gambaran yang salah mengenai tidak wenangnya debitur atas bendanya. Wenang menjualnya atas kekuasaan sendiri jika terjadi wanprestasi karena benda jaminan benda berada dalam tangan kreditur.³⁵

Jaminan dengan menguasai bendanya terutama pada gadai tertuju terhadap benda bergerak memberikan hak preferensi dan hak yang senantiasa mengikuti bendanya. Juga pemegang gadai mendapat perlindungan terhadap pihak ketiga seperti seolah-olah pemiliknya sendiri dari benda tersebut. Ia mendapat perlindungan jika menerima benda tersebut dengan iktikad baik.

Jaminan dengan tanpa menguasai bendanya dalam praktik banyak terjadi. Hal ini menguntungkan debitur pemilik benda jaminan, yang justru memerlukan memakai benda jaminan itu. Tetapi tidak gampang menjaminkan suatu benda dengan tetap menguasai benda itu oleh debitur, tanpa menimbulkan risiko bahaya bagi kreditur jika tidak disertai alat pengamanan yang ketat.³⁶

Hubungan antara kreditur dengan debitur berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata, sesama kreditur konkuren mempunyai hak yang sama untuk menuntut pemenuhan piutang terhadap segala harta kekayaan kebendaan debitur, 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 kreditur yang konkuren dijamin dengan kebendaan milik debitur secara bersama-sama, tidak ada piutang kreditur konkuren yang didahulukan.

Apabila dari hasil penjualan kebendaan debitur tidak mencukupi untuk pemenuhan kewajiban kepada lebih dari seorang kreditur, maka hasil penjualan kebendaan debitur itu dibagi-bagi secara proporsional, pro rata, atau perimbangan, sesuai dengan besar kecilnya piutang masing-masing kreditur dibandingkan terhadap piutang kreditur secara keseluruhan terhadap seluruh harta kekayaan debitur.

Hak pemenuhan dari para kreditur yang demikian itu sama dan sederajat satu dengan

lainnya, tidak ada yang lebih diutamakan. Mereka mempunyai hak bersama-sama terhadap seluruh harta kekayaan debitur dan seluruh harta kekayaan tersebut berlaku sebagai jaminan bagi seluruh perutusan debitur, jadi untuk jaminan bagi semua kreditur.

Bila dilihat dari asas persamaan kreditur ini dapat dikecualikan sebagaimana klausul terakhir dari ketentuan dalam Pasal 1132 KUH Perdata, bahwa asas persamaan antara kreditur dapat disimpangi dengan adanya hak untuk didahulukan di antara kreditur. Hal ini terjadi apabila di antara kreditur yang bersama itu mempunyai hak preferensi, sehingga kreditur yang bersangkutan menjadi atau berkedudukan sebagai kreditur preferen.³⁷

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bahwa perkembangan hukum perdata dalam bidang benda atau kebendaan sangat positif, hal ini terlihat erat hubungannya antara hukum benda atau kebendaan dengan hukum perikatan, yang diatur dalam Buku II KUH Perdata dan Buku III KUH Perdata, yang keduanya dapat memberikan pembebanan terhadap lembaga jaminan. Ketentuan dalam Buku II KUH Perdata berkenaan dengan tanah dicabut, khusus tentang tanah berlaku ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (atas dasar pemisahan horizontal).
2. Bahwa dalam ketentuan hukum perdata Buku II KUH Perdata khususnya dan Buku III KUH Perdata mengatur tentang syarat dan kegunaan hak kebendaan dalam pembebanan lembaga jaminan, hak jaminan menurut undang-undang menyebutkan yang bersifat umum ini diperuntukkan kepada setiap orang atau kreditur dan yang sifat khusus ini diperuntukkan kepada orang atau kreditur yang diistimewakan. Adapun lembaga jaminan sebagai debitur sebagaimana diatur dalam undang-undang adalah lembaga gadai, hipotek, bank, fidusia, menentukan berbagai perjanjian persyaratan yang berlaku di masing-masing lembaga jaminan

³⁵ *Ibid.*, hal. 59.

³⁶ *Ibid.*

³⁷ J. Satrio, *Op. cit.*, hal. 11.

tersebut. Perjanjian antara debitur dengan kreditur dalam transaksi utang piutang (perjanjian pembebanan hak kebendaan) sebagai perjanjian ikutan atau perjanjian asesor dari perjanjian pendahuluan (pokok).

B. Saran

1. Sangat diharapkan kepada individu maupun kelompok apabila melakukan transaksi apapun hendaknya dilakukan secara transparan dan konkret yang dituangkan dalam bentuk tertulis, walaupun tidak menutup kemungkinan untuk dilakukan dalam bentuk lisan. Hal ini untuk menjaga apabila terjadi suatu hal yang tidak diinginkan atau wanprestasi dapat dijadikan barang dan/atau alat bukti.
2. Selain itu, sangat diharapkan pula kepada lembaga jaminan (pegadaian, bank, hipotek) sebagai suatu lembaga di bidang jasa komersial berkenan memberi pencerahan atau penjelasan kepada calon nasabah atau masyarakat tentang persyaratan dan kemungkinan risiko yang akan terjadi, untuk melakukan transaksi baik dalam bentuk gadai, bank, fidusia, maupun hipotek, karena lembaga jaminan di atas hanya menerapkan apa yang disebut perjanjian sepihak yang biasanya calon nasabah hanya mengiyakan saja karena memerlukan dana atau pinjaman. Sehingga dengan demikian menjadi lebih jelas tentang pengaturan tentang ketentuan tanah dan tentang hibah, khususnya tanah atau kebendaan (sah/halal) haruslah benda-benda yang sudah ada, apabila belum atau akan ada maka hal ini batal demi hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus. *Beberapa Permasalahan Hukum Jaminan*, Jakarta: YPHB, 2000.
- Fuady, Munir. *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditnya Bakti, 2002.
- H.S., Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Grafindo Persada, 2004.

- Hadisaputro, Hartono. *Pokok-Pokok Hukum Perdata dalam Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, 1995.
- Hasan, Djuhaendah. *Aspek Hukum Jaminan Kebendaan dan Perorangan*, Jurnal Hukum Bisnis, Vol. II, Jakarta: YPHB, 2000.
- _____, dan Salmidjas Salam. *Aspek Hukum Jaminan Kebendaan dan Perorangan*, Jakarta: Karya Medi, 2000.
- Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak yang Memberi Jaminan*, Jilid 2, Jakarta: Ind. Hill Co, 2002.
- Isnaeni, Moch. *Lembaga Jaminan Kebendaan*, Bandung: Alumni, 1996.
- Meliala, Djaja S. *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Bandung: Nuansa Aulia, 2019.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Penanggungan Utang dan Perikatan Tanggung Menanggung*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan dan Hak Jaminan Hak Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Pendaftaran Agunan dan Hak Tanggungan dalam Hukum Jaminan Indonesia*, Jakarta: ELIPS FH UI, 1998.
- Sofwan, Sri Soedewi Mahsjchoen, *Hukum Perdata Hak Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, 1999.
- _____. *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty, 1983. Satrio, *Hukum Jaminan: Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Subekti, R. *Seminar Hukum Jaminan*, BPHN, Yogyakarta: FH UGM, 1981.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Ekonomi dalam Dinamika*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2000.
- _____. *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.