

**HAK-HAK KEBENDAAN YANG BERSIFAT
JAMINAN DITINJAU DARI ASPEK HUKUM
PERDATA¹**

Oleh: Andhika Mopeng²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah hak-hak kebendaan ditinjau dari aspek hukum perdata dan bagaimanakah hak kebendaan yang bersifat jaminan dalam lingkup pembedaan hak kebendaan, di mana dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif disimpulkan bahwa: 1. Hak kebendaan adalah hak mutlak atas sesuatu benda di mana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas benda tersebut dan dapat dipertahankan terhadap siapapun. Hak kebendaan dapat dibedakan antara hak kebendaan yang memberikan kenikmatan baik atas bendanya sendiri maupun benda milik orang lain, misalnya hak eigendom/hak milik, bezit dan hak kebendaan yang bersifat jaminan, misalnya gadai, hipotik dan fidusia. 2. Hak kebendaan yang bersifat jaminan dalam lingkup pembedaan hak kebendaan, yaitu hak gadai yang merupakan suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh seorang yang 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 menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan. Sedangkan hipotik merupakan hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian daripada bagi pelunasan suatu perikatan.

Kata kunci: hak kebendaan, jaminan

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Objek hukum adalah segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum dan yang dapat

menjadi objek perhubungan hukum (Kansil 1977: 120). Wujud dari objek hukum adalah benda. Benda adalah segala sesuatu yang dapat dihaki oleh orang atau dapat dikuasai dengan hak atau menjadi objek hak seseorang (Subekti, 1985: 60). Dapat juga dikatakan bahwa benda adalah segala barang dan hak yang dapat dimiliki oleh orang.³

Hukum benda adalah aturan hukum yang mengatur hubungan antara manusia sebagai subjek hukum dengan benda sebagai objek hukum. Definisi yang sama juga dikemukakan oleh H. S. Salim, dalam kamus hukum.com, yaitu hukum benda adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan-hubungan hukum antara subjek hukum dengan benda dan hak kebendaan.⁴

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah hak-hak kebendaan ditinjau dari aspek hukum perdata ?
2. Bagaimanakah hak kebendaan yang bersifat jaminan dalam lingkup pembedaan hak kebendaan ?

C. Metode Penelitian

Metode Penelitian yang digunakan yakni metode penelitian hukum normatif.

PEMBAHASAN

A. Hak-hak Kebendaan Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdata

Hak kebendaan adalah hak yang memberikan kekuasaan atas suatu benda. Kekuasaan tersebut dapat dipertahankan kepada setiap orang yang melanggar hak tersebut. Hak kebendaan disebut juga hak mutlak atau hak jamak arah (Subekti, 1985: 60). Dengan demikian, hak kebendaan melahirkan hak penuntutan kebendaan (*actions in rem*). Yang termasuk dalam hak ini adalah hak milik guna bangunan, hak pakai dan sebagainya.

Hak kebendaan dapat dibedakan dalam dua golongan, yaitu hak kebendaan yang diberikan untuk kenikmatan dan hak kebendaan yang diberikan untuk dijadikan jaminan utang. Hak kebendaan yang diberikan untuk kenikmatan adalah hak yang langsung dimanfaatkan oleh pemegang hak tersebut. Yang termasuk dalam

¹ Artikel skripsi; pembimbing skripsi: Dr. Ralfie Pinasang, SH, MH dan Dientje Rumimpunu, SH, MH.

² Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sam ratulangi; NIM: 13071101481

³ Arus Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas, *Pokok-Pokok Hukum Bisnis*, Salemba Empat, Jakarta. 2011, hal. 11.

⁴ *Ibid*, hal. 13.

hak ini adalah hak milik, hak pakai, hak memungut hasil dan sebagainya. Sementara itu hak kebendaan yang diberikan untuk dijadikan jaminan utang adalah hak kebendaan yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda, tidak untuk dipakai tetapi untuk dijadikan jaminan pelunasan utang, misalnya, hak tanggungan dan fidusia.⁵

Hak perseorangan adalah hak yang memberikan suatu tuntutan atau penagihan terhadap seseorang. Hak perseorangan harus dapat dipertahankan terhadap orang tertentu saja atau terhadap suatu pihak tertentu saja. Dengan demikian hak perseorangan melahirkan hak penuntutan perseorangan (*actions in personam*).⁶

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, yaitu 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.⁷

Pengertian benda (*zaak*) secara yuridis menurut Pasal 499 BW, adalah segala sesuatu yang dapat dihaki atau menjadi objek hak milik, oleh karena itu yang dimaksud dengan benda menurut undang-undang hanyalah segala sesuatu yang dapat dihaki atau yang dapat dimiliki orang bukanlah termasuk pengertian benda, seperti bulan, matahari, bintang, laut, udara dan lain-lain.⁸

Menurut sistem Hukum Perdata Barat sebagaimana diatur dalam BW benda dapat dibeda-bedakan sebagai berikut:

- (1) Benda tak bergerak dan benda bergerak;
- (2) Benda yang musnah dan benda yang tetap ada;
- (3) Benda yang dapat diganti dan benda yang tidak dapat diganti;
- (4) Benda yang dapat dibagi dan benda yang tak dapat dibagi.

- (5) Benda yang diperdagangkan dan benda yang tak diperdagangkan.⁹

B. Hak Kebendaan Yang Bersifat Jaminan

Pada dasarnya hak kebendaan dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu: (1) Hak Kebendaan yang memberikan kenikmatan (*zakelijkgenotsrecht*); dan (2) Hak kebendaan yang memberikan jaminan (*zakelijkzakerheidsrecht*).

- a. Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan (*zakelijk genotsrecht*)

Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan, yaitu hak dari subyek hukum untuk menikmati suatu benda secara penuh. Hak kebendaan ini dibagi menjadi dua yaitu: (1) hak kebendaan yang memberikan kenikmatan atas bendanya sendiri, misalnya; Hak milik atas tanah yang kesemuanya diatur dalam UUPA, sedangkan yang diatur dalam KUH Perdata misalnya, hak milik atas benda bergerak /benda yang bukan tanah, bezit atas benda bergerak/benda yang bukan tanah; (2) hak kebendaan yang memberikan kenikmatan atas benda milik orang lain, misalnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Sewa, Hak Memungut Hasil dan Hak Pengelolaan Atas tanah yang kesemuanya diatur dalam UUPA. Adapun yang diatur dalam KUHPerdata misalnya *bezit* atas benda bergerak/benda yang bukan tanah, hak memungut hasil *bezit* atas benda bergerak/benda yang bukan tanah. Hak Pakai *bezit* atas benda bergerak/benda yang bukan tanah dan lain-lain.¹⁰

- b. Hak kebendaan yang memberikan jaminan (*zakelijkzakerheidsrecht*).

Jaminan, yaitu harta yang ditempatkan sebagai angunan untuk pembayaran atau kesanggupan atas suatu kewajiban.¹¹

Pada dasarnya jenis Jaminan dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

1. Jaminan materiil (kebendaan) dan

⁵ Arus Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas, *Op.Cit*, hal. 16.

⁶ *Ibid*, hal. 16.

⁷ *Ibid*, hal. 154.

⁸ *Ibid*.

⁹ *Ibid*. hal. 155-157.

¹⁰ *Ibid*, hal. 167.

¹¹ Rocky Marbun, Deni Bram, Yuliasara Isnaeni dan Nusya A., *Kamus Hukum Lengkap (Mencakup Istilah Hukum & Perundang-Undangan Terbaru*, Cetakan Pertama, Visimedia, Jakarta. 2012. hal. 143.

2. Jaminan inmateriil (perorangan).

Jaminan materiil (kebendaan) adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan. Jaminan inmateriil (perorangan) adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu terhadap harta kekayaan debitur umumnya.¹²

Jaminan kebendaan dapat dilakukan pembebanan dengan:

1. Gadai (*pand*) yang diatur di dalam Bab 20 Buku II KUHPerduta;
2. Hipotek yang diatur dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata;
3. *Credietverband* yang diatur dalam Stb. 1908 Nomor 542, sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1937 Nomor 190.
4. Hak tanggungan, sebagaimana yang diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1999;
5. Jaminan fidusia sebagaimana yang diatur di dalam UU Nomor 42 Tahun 1999.

Yang termasuk jaminan perorangan adalah:

1. Penanggung (*borg*) adalah orang lain yang dapat ditagih;
2. Tanggung-menanggung yang serupa dengan tanggung renteng;
3. Perjanjian garansi.

Dari kedelapan jenis jaminan tersebut yang masih berlaku adalah gadai, hak tanggungan, jaminan fidusia, *borg*, tanggung menanggung dan perjanjian garansi, sedangkan hipotek dan *credietverband* tidak berlaku lagi, karena telah dicabut dengan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Dalam Sub. Bab ini menyajikan UU Nomor 4 Tahun 1996 dan UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.¹³

Hak kebendaan yang memberikan jaminan, yaitu hak yang memberi kepada yang berhak (kreditor) hak didahulukan untuk mengambil pelunasan dari hasil

penjualan barang yang dibebani, misalnya hak tanggungan atas tanah dan hak fidusia; sedangkan menurut KUHPerduta, misalnya hak gadai sebagai jaminan ialah benda bergerak, hipotik sebagai jaminan ialah benda-benda tetap dan sebagainya.¹⁴

Hak mutlak terhadap benda dalam lapangan keperdataan meliputi:

- (a) Terhadap benda-benda berwujud, misalnya; Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha atas tanah; hak *eigendom*, hak opstal, hak erfpaas atas benda bergerak/tidak bergerak selain tanah; hak gadai (*pand*), hak hipotik dan lain-lain;
- (b) Terhadap benda-benda yang tak berwujud, misalnya hak panen, hak pengarang atau cipta, hak oktroi, hak merk, hak kekayaan intelektual dan lain-lain.¹⁵

Hak perdata itu dibagi menjadi dua, yaitu hak mutlak dan hak nisbi.

Hak mutlak dibagi menjadi tiga:

1. Hak kepribadian;
2. Hak yang terletak dalam hukum keluarga;
3. Hak kebendaan.¹⁶

Hak kebendaan dapat dibedakan:

1. Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan baik atas bendanya sendiri maupun benda milik orang lain/*zakelij genotsrecht*, misalnya: hak *eigendom*/hak milik, bezit.
2. Hak kebendaan yang bersifat jaminan/*zakelij zakerheidsrecht*, misalnya: hipotik, *pand*.¹⁷

Hak kebendaan yang bersifat jaminan. Hak kebendaan itu ada 2 macam, yaitu:

1. Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan, contohnya: *bezit* dan hak milik
2. Hak kebendaan yang bersifat jaminan, contoh hak gadai, hak hipotik dan fidusia.

Pasal 1131 KUH Perdata berisi sebagai berikut: Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan. Berdasarkan Pasal

¹⁴ Titik Triwulan Tutik, *Op. Cit.* hal. 168.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Arus Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas, *Op.Cit.* hal. 55.

¹⁷ *Ibid.*, hal. 55.

¹² Salim HS. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* Cetakan Keenam, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 112.

¹³ *Ibid.*

1131 tersebut KUH Perdata hanya mengatur dua macam jaminan, yaitu jaminan terhadap benda bergerak yang disebut gadai dan jaminan benda tidak bergerak yang disebut hipotik.¹⁸

1. Gadai

Gadai menurut Pasal 1150 KUH Perdata, adalah: suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh seorang yang 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 menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan. Dari pengertian gadai tersebut dapat disimpulkan bahwa gadai mempunyai ciri-ciri antara lain:

- a. jaminan gadai benda-benda bergerak;
- b. mempunyai sifat yang didahulukan;
- c. mempunyai sifat *droit de suite* yaitu selalu mengikuti bendanya di manapun atau di tangan siapapun benda itu berada;
- d. memberikan kekuasaan langsung terhadap benda jaminan dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga;
- e. adanya pemindahan kekuasaan dari benda yang dijadikan jaminan (unsur *inbezitstelling*) dan pemberi gadai kepada pemegang gadai;
- f. gadai merupakan perjanjian *accessoir* yaitu perjanjian tambahan yang tergantung dari perjanjian pokok;
- g. gadai tidak dapat dibagi-bagi.¹⁹

Unsur *inbezitstelling* ini dinyatakan dalam Pasal 1152 ayat (2) KUH Perdata yang menyebutkan: tak sah hak gadai atas segala benda yang dibiarkan tetap dalam kekuasaan ini si berutang atau si pemberi gadai ataupun yang kembali atas kemauan si berpiutang. Benda bergerak yang dapat menjadi jaminan gadai adalah:

1. Benda bergerak berwujud;
2. Benda bergerak tak berwujud;
 - a. surat piutang tak berwujud;
 - b. surat piutang *aan order*;
 - c. surat piutang *op naam*.²⁰

¹⁸ *Ibid*, hal. 77-78.

¹⁹ *Ibid*, hal. 78.

Hak-hak dan kewajiban pemegang gadai

Hak pemegang gadai adalah:

1. Pemegang gadai berhak menjual benda yang digadaikan atas kekuasaannya sendiri (*eigenmachtige verkoop*) apabila pemberi gadai wanprestasi (Pasal 1155 ayat 1);
2. Pemegang gadai berhak mendapatkan pengembalian ongkos-ongkos untuk menyelamatkan barang gadaianya;
3. Pemegang gadai mempunyai hak retensi.²¹

Kewajiban pemegang gadai:

1. Pemegang gadai bertanggung jawab atas hilangnya benda yang digadaikan karena kelalaiannya (Pasal 1157 ayat 1);
2. Pemegang gadai tidak boleh memakai barang yang digadaikannya untuk kepentingan sendiri.

Hapusnya gadai:

1. Apabila hutangnya sudah dibayar lunas
2. Apabila barang yang digadaikan keluar dari kekuasaan pemegang gadai (Pasal 1152 ayat 3).²²

Hak gadai menurut KUHPerdata diatur dalam Buku II Bab XX Pasal 1150 s/d 1161. Pihak yang menggadaikan dinamakan "pemberi gadai" dan yang menerima gadai, dinamakan "penerima atau pemegang gadai". Kadang-kadang di dalam gadai terlihat tiga pihak, yaitu pihak yang menyerahkan benda gadai dan pemegang gadai, yaitu kreditur yang menguasai benda gadai sebagai jaminan piutangnya. Lembaga gadai menurut KUHPerdata 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 terhindar dari itikad jahat (*te kwader trouw*) pemberi gadai, sebab dalam gadai benda jaminan sama sekali tidak boleh berada dalam penguasaan (*inbezitstelling*) pemberi gadai.²³

2. Hipotik

Jaminan terhadap benda tidak bergerak disebut hipotik. Pasal 1162 KUH Perdata, menyebutkan: Hipotik adalah suatu hak

²⁰ *Ibid*, hal. 79.

²¹ *Ibid*.

²² *Ibid*.

²³ Mariam Darus Badruzaman, *Bab-Bab Tentang Creditverband, Gadai dan Fiducia*, Cetakan ke IV Penerbit Alumnus, Bandung, Tahun 1987, hal. 55-56.

kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian daripada bagi pelunasan suatu perikatan. Pada dasarnya ada persamaan ciri-ciri gadai dan hipotik, tapi ada juga perbedaannya, yaitu:

- a. Gadai jaminan terhadap benda bergerak hipotik jaminan benda tak bergerak;
- b. pada gadai ada unsur *inbezitstelling* pada hipotik tidak ada;
- c. perjanjian gadai dapat secara bebas, boleh lisan, boleh tertulis. Perjanjian hipotik terikat oleh bentuk tertentu yaitu harus dibuat dengan akte autentik;
- d. Perjanjian biasanya hanya satu kali, perjanjian hipotik boleh lebih dari satu kali;
- e. Menjual atas kekuasaan sendiri benda gadai diatur dalam undang-undang dalam hipotik menjual benda yang dihipotikkan harus dijanjikan terlebih dahulu.²⁴

Asas-asas hipotik:

- a. asas *publiciteit*
asas ini menyebutkan bahwa hipotik harus didaftarkan supaya diketahui umum.
- b. asas *specialiteit*
hipotik harus dirinci secara jelas misalnya tanah; luas, letak, batas-batasnya harus jelas disebutkan.
Isi Akta Hipotik

Isi akta hipotik dibagi atas dua bagian, yaitu:

- a. Isi yang wajib, barang dibebani hipotik itu harus disebut/ditulis secara rinci dan jelas;
- b. Isi yang *facultatief*
Isi *facultatief* ini memuat janji-janji antara pemberi hipotik dan pemegang hipotik.

Janji-janji yang biasa dimuat dalam akta hipotik, antara lain:

1. janji untuk menjual benda atas kekuasaannya sendiri apabila hutang pokoknya tidak dilunasi (Pasal 1178 ayat 2);
2. janji tentang sewa
pemberi hipotik dibatasi dalam kekuasaannya untuk menyewakan benda yang dibebani tanpa ijin pemegang hipotik mengenai cara maupun waktunya (Pasal 1185 ayat 1).
3. janji tentang asuransi
apabila ada persitiwa yang tidak diduga-duga sebelumnya misalnya: kebakaran, banjir antara pemberi dan pemegang hipotik membuat perjanjian tentang asuransi yang

diberitahukan kepada perusahaan, supaya perusahaan asuransi terikat dengan janji tersebut.

4. janji untuk tidak dibersihkan

Janji ini diberikan kepada pemegang hipotik dengan syarat diadakan dalam penjualan secara suka rela yang dikehendaki oleh pemilik bendanya. Janji untuk tidak dibersihkan hanya dapat dilakukan oleh pemegang hipotik peratama (Pasal 1210 ayat 2).

Hapusnya hipotik. Dalam Pasal 1209 KUH Perdata, hipotik hapus karena:

- a. hapusnya perikatan pokok;
- b. pelepasan hipotiknya oleh si berpiutang;
- c. penetapan singkat oleh hakim karena adanya pemebersihan tanahnya dari beban-beban hipotik.

Hipotik terhadap benda tak bergerak, khususnya terhadap tanah sudah dihapus dan diganti dengan hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Dalam Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, ditentukan batasan pengertian 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 lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dari pengertian di atas dapat dipahami bahwa hak tanggungan merupakan bagian dari hak jaminan yang khusus tertuju pada hak atas tanah. Hak atas tanah tersebut dapat dipahami sebagai satu kesatuan dengan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah itu (asas vertikal) atau tanah saja yang terpisah dari benda-benda lain yang berkaitan dengannya (asas horizontal). Benda-benda lain tersebut misalnya bangunan, tanaman dan hasil karya tertentu. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) ditegaskan bahwa apabila yang dipakai adalah asas vertikal tersebut, maka harus dinyatakan

²⁴ Arus Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas, *Op.Cit.*, hal. 80.

dengan tegas di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.²⁵

Hukum membagi benda atas beberapa macam, namun yang terpenting adalah pembagian benda atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Hal ini penting disebabkan karena masing-masing benda tersebut mempunyai akibat-akibat penting pula dalam hukum (khususnya hukum bisnis), terutama yang berkaitan dengan cara penyerahannya.²⁶ Hak kebendaan adalah sesuatu hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda yang dapat dipertahankan terhadap setiap orang. Ada beberapa macam hak kebendaan yang dikenal, yaitu hak milik (*Eigendom*), hak kedudukan berkuasa (*Bezit*) dan hak kebendaan yang memberikan jaminan.²⁷

3. Fidusia

Pada mulanya lembaga jaminan Fidusia ini untuk menutupi kesulitan lembaga jaminan gadai, karena dalam gadai benda yang digadaikan itu berpindah kekuasaannya kepada pemegang gadai. Apabila seseorang hanya mempunyai satu-satunya barang untuk menopang hidupnya dijadikan jaminan gadai, maka orang tersebut akan jatuh miskin. Oleh karena itu kita mengadopsi bentuk jaminan baru di mana benda bergerak yang dijadikan objek jaminan tidak diserahkan kekuasaannya kepada si berpiutang, yaitu bentuk "*fiduciare eigendomsoverdracht*" (penyerahan hak milik atas dasar kepercayaan) berdasarkan *Arrest Hoge Raad* 1929. Dalam perjalanannya Fidusia semakin dibutuhkan untuk meningkatkan dunia usaha yang memerlukan dana harus diimbangi dengan adanya ketentuan hukum yang jelas dan lengkap yang mengatur mengenai lembaga jaminan. Selain itu kita masih mempergunakan yurisprudensi (Bagian menimbang UU No. 42/1999), maka dibentuklah Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.²⁸

²⁵Sanusi Bintang dan Dahlan, *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 72.

²⁶ Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis (Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia)*, Rajawali Pers PT. RajaGrafindo Persada, Edisi Revisi, Cet. 5. 2011, hal. 13.

²⁷ *Ibid*, hal. 14.

²⁸ Arus Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas, *Op.Cit*, hal. 82.

Pasal 1 angka 1 menyebutkan: Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda. Jaminan Fidusia adalah jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan menurut UU No. 4/1996 (Pasal 1 angka 2).²⁹

UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia tidak berlaku bagi:

1. Hak tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan;
2. Hipotik atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 m³ atau lebih;
3. Hipotik atas pesawat terbang dan
4. Gadai (Pasal 3).

Pembebanan benda dengan jaminan Fidusia harus dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta jaminan Fidusia (Pasal 5 ayat 1). Benda yang dibebani dengan jaminan Fidusia wajib didaftarkan (Pasal 11 ayat 1).

Penjelasan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Bagian I. Umum

1. Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD1945. dalam rangka memelihara dan meneruskan pembangunan yang berkesinambungan, para pelaku pembangunan baik pemerintah maupun masyarakat, baik perseorangan maupun badan hukum, memerlukan dana yang besar. Seiring dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan, yang sebagian besar dana yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut diperoleh melalui kegiatan pinjam-meminjam.
2. Selama ini, kegiatan pinjam meminjam dengan menggunakan hak tanggungan atau hak jaminan telah diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang merupakan pelaksanaan dari pasal 51 Undang-undang Nomor 5

²⁹ *Ibid*, hal. 82.

Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria, dan sekaligus sebagai pengganti dari lembaga Hipotek atas tanah dan *credietverband*.

Di samping itu, hak jaminan lainnya yang banyak digunakan dewasa ini adalah Gadai, Hipotik selain tanah, dan Jaminan Fidusia. Undang-undang yang berkaitan dengan Jaminan Fidusia adalah Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, yang menentukan bahwa rumah-rumah yang dibangun di atas tanah yang dimiliki oleh pihak lain dapat dibebani dengan Jaminan Fidusia. Selain itu, Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun mengatur mengenai hak milik atas satuan rumah susun yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah negara.

Jaminan Fidusia telah digunakan di Indonesia sejak zaman penjajahan Belanda sebagai suatu bentuk jaminan yang lahir dari yurisprudensi. Bentuk jaminan ini digunakan secara luas dalam transaksi pinjam-meminjam karena proses pembebanannya dianggap sederhana, mudah, dan cepat, tetapi tidak menjamin adanya kepastian hukum.

Lembaga Jaminan Fidusia memungkinkan kepada para Pemberi Fidusia untuk menguasai Benda yang dijamin, untuk melakukan kegiatan usaha yang dibiayai dari pinjaman dengan menggunakan Jaminan Fidusia. Pada awalnya, Benda yang menjadi obyek fidusia terbatas pada kekayaan benda bergerak yang berwujud dalam bentuk peralatan. Akan tetapi dalam perkembangan selanjutnya, benda yang menjadi obyek fidusia termasuk juga kekayaan benda bergerak yang tak berwujud, maupun benda tak bergerak.

3. Undang-undang ini, dimaksudkan untuk menampung kebutuhan masyarakat mengenai pengaturan Jaminan Fidusia sebagai salah satu sarana untuk membantu kegiatan usaha dan untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan.

Seperti telah dijelaskan bahwa Jaminan Fidusia memberikan kemudahan bagi para pihak yang menggunakannya, khususnya

bagi Pemberi Fidusia. Namun sebaliknya karena Jaminan Fidusia tidak didaftarkan, kurang menjamin kepentingan pihak yang menerima fidusia, Pemberi Fidusia mungkin saja menjaminkan benda yang telah dibebani dengan fidusia kepada pihak lain tanpa sepengetahuan Penerima Fidusia.

Sebelum Undang-undang ini dibentuk, pada umumnya benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia adalah benda bergerak yang terdiri dari benda dalam persediaan (*inventory*), benda dagangan, piutang, peralatan mesin, dan kendaraan bermotor. Oleh karena itu, guna memenuhi kebutuhan masyarakat yang terus berkembang, maka menurut Undang-undang ini obyek Jaminan Fidusia diberikan pengertian yang luas yang luas yaitu benda bergerak yang berwujud maupun tak berwujud, dan benda tak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana ditentukan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan.

Dalam Undang-undang ini, diatur tentang pendaftaran Jaminan Fidusia guna memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan dan pendaftaran Jaminan Fidusia memberikan hak yang didahulukan (*preferen*) kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lain. Karena Jaminan Fidusia memberikan hak kepada pihak Pemberi Fidusia untuk tetap menguasai Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia berdasarkan kepercayaan, maka diharapkan sistem pendaftaran yang diatur dalam Undang-undang ini dapat memberikan jaminan kepada pihak Penerima Fidusia dan pihak-pihak yang mempunyai kepentingan terhadap Benda tersebut.

Hapusnya jaminan Fidusia, menurut Pasal 25 UU No. 42 Tahun 1999, Fidusia dapat hapus apabila:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Fidusia
- b. Pelepasan hak atas jaminan Fidusia oleh penerima Fidusia;
- c. Musnahnya benda yang menjadi objek jaminan Fidusia.³⁰

Ciri-ciri/sifat-sifat hak kebendaan

³⁰ Arus Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas, *Op.Cit*, hal. 83.

1. Hak kebendaan merupakan hak yang bersifat mutlak yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun juga;
2. Hak kebendaan mempunyai *zaaksgevolg/droit de suit* yaitu hak itu terus mengikuti bendanya di manapun berada atau di tangan siapapun berada;
3. Hak kebendaan yang lebih dulu terjadi mempunyai tingkatan yang lebih tinggi daripada hak terjadi kemudian;
4. Hak kebendaan mempunyai sifat *droit de preference* yaitu hak yang lebih didahulukan
5. Gugatan hak kebendaan disebut gugat kebendaan.

Hukum perdata mengenal jaminan yang bersifat hak kebendaan dan hak perorangan. Jaminan yang bersifat kebendaan ialah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda yang mempunyai ciri-ciri: mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat diperalihkan (contoh hipotik; gadai dan lain-lain).³¹

Jaminan yang bersifat perorangan ialah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur sepenuhnya, contoh *Borgtocht*). Selain sifat-sifat tersebut di atas yang membedakan hak kebendaan dari hak perorangan ialah azas *prioriteit* yang dikenal pada hak kebendaan dan azas kesamaan pada hak perorangan. Jadi pada hak kebendaan mengenal azas bahwa hak kebendaan yang lebih tua (lebih dulu terjadi) lebih diutamakan daripada hak kebendaan yang terjadi kemudian, sedangkan pada hak perorangan mengenai azas kesamaan (Pasal 1131, 1132 KUH Perdata). Dalam arti bahwa tidak membedakan mana piutang yang lebih dulu terjadi dan piutang yang terjadi kemudian. Semuanya mempunyai kedudukan yang sama tak mengundahkan urutan terjadinya semua mempunyai kedudukan yang sama terhadap harta kekayaan debitur. Jika kemudian terjadi kepailitan, hasil penjualan benda-benda tersebut di bagi-bagi antara mereka bersama

³¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Peorangan*, Cetakan Pertama. Liberty Yogyakarta, 1980, hal. 46-47.

secara "*ponds-ponds gelijk*" seimbang dengan besarnya piutang masing-masing. Kecuali jika undang-undang untuk perjanjian mereka menetapkan lain, maka azas kesamaan tersebut dapat diterobos (contoh pada *privilegi*, hipotik, gadai). Jika terjadi tumbukan antara hak kebendaan dan hak perorangan pada azasnya hak kebendaan lebih kuat dari hak perorangan. Jika terjadi tumbukan antara kedua macam hak tersebut karena menyangkut benda yang sama, maka hak kebendaan dimenangkan dari hak perorangan, tak peduli apakah hak kebendaan itu terjadinya lebih dulu atau lebih belakangan dari hak perorangan. Dengan pembatasan, kecuali jika orang yang mempunyai hak kebendaan itu sendiri terikat oleh hak perorangan yang diadakannya.³²

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Hak kebendaan adalah hak mutlak atas sesuatu benda di mana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas benda tersebut dan dapat dipertahankan terhadap siapapun. Hak kebendaan dapat dibedakan antara hak kebendaan yang memberikan kenikmatan baik atas bendanya sendiri maupun benda milik orang lain, misalnya hak eigendom/hak milik, bezit dan hak kebendaan yang bersifat jaminan, misalnya gadai, hipotik dan fidusia.
2. Hak kebendaan yang bersifat jaminan dalam lingkup pembedaan hak kebendaan, yaitu hak gadai yang merupakan suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh seorang yang 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 menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan. Sedangkan hipotik merupakan hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian daripada bagi pelunasan suatu perikatan.

³² *Ibid*, hal. 47.

B. Saran

1. Hak-hak kebendaan ditinjau dari aspek hukum perdata, artinya apa yang telah ditentukan oleh undang-undang sebagai benda dan karenanya membawa serta hak kebendaan di dalamnya tidak 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. 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.
2. Hak kebendaan yang bersifat jaminan dalam lingkup pembedaan hak kebendaan menurut sistem hukum perdata yang berlaku kini di Indonesia adalah penggolongan atas benda bergerak dan benda tak bergerak, karenanya juga dikenal adanya pembedaan jaminan atas benda bergerak dan jaminan atas benda tak bergerak. Mengenai lembaga jaminan, penting sekali arti pembagian benda bergerak dan benda tak bergerak. Di mana atas dasar pembedaan benda tersebut, menentukan jenis lembaga jaminan/ikatan kredit yang mana yang dapat dipasang untuk kredit yang akan diberikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arus Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas, *Pokok-Pokok Hukum Bisnis*, Salemba Empat, Jakarta. 2011.
- Asyhadie Zaeni, *Hukum Bisnis (Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia)*, Rajawali Pers PT. RajaGrafindo Persada, Edisi Revisi, Cet. 5. 2011.
- Badruzaman Darus Mariam, *Bab-Bab Tentang Creditverband, Gadai dan Fiducia*, Cetakan ke IV Penerbit Alumni, Bandung. Tahun 1987.
- Bintang Sanusi dan Dahlan, *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- HS, Salim. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* Cetakan Keenam, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Ed. 1. Cet. 1. Sinar Grafika. Jakarta. 2011.
- Harumiati Natadimaja, *Hukum Perdata Mengenai Hukum Perorangan dan Hukum Benda*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama. Graha Ilmu. Yogyakarta. 2009.
- Gatot Supramono, *Hak Cipta dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Rineka Cipta, Jakarta. 2010.
- Sampara Said, *dkk, Buku Ajar Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan II, Total Media, Yogyakarta, 2011.
- Sofwan Masjchoen Soedewi Sri, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Peorangan*, Cetakan Pertama. Liberty Yogyakarta, 1980.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. 28, PT. Intermasa, Jakarta, 1996.
- Tutik Triwulan Titik, *Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Prestasi Pustaka, 2006.