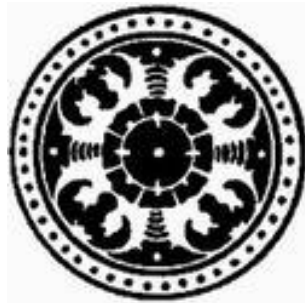


BAHAN KULIAH

HUKUM PERDATA

(POKOK BAHASAN : HUKUM BENDA)



OLEH :

I KETUT MARKELING

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS UDAYANA

DENPASAR

2016

KATA PENGANTAR

Penyusunan bahan kuliah ini untuk kepentingan intern di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Udayana dalam upaya untuk membantu mahasiswa memperoleh bahan bacaan yang menyangkut Hukum Perdata dalam pokok bahasan Hukum Benda. Adapun materi dari bahan kuliah ini hanya mengenai pokok-pokok dari Hukum Benda.

Bahan kuliah ini sangat singkat dan jauh dari sempurna, sehingga kedepannya selalu diadakan perbaikan-perbaikan dan sangat diperlukan saran dan masukan dari berbagai pihak.

Sebagai akhir kata, tetap berharap semoga bahan kuliah ini bermanfaat bagi semua pihak khususnya bagi mahasiswa

Denpasar, Maret 2016
Penyusun

IDENTITAS MATA KULIAH

Nama Mata Kuliah : Hukum Perdata (Pokok Bahasan Hukum Benda).

Kode Mata Kuliah : BNI 2308

SKS : 3 SKS

Semester : II

Status Mata Kuliah : Wajib Nasional (Kurikulum Inti)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

KATA PENGANTAR

IDENTITAS MATA KULIAH

DAFTAR ISI

1. Pengertian Benda	5
2. Pengertian nHukum Benda	6
3. Sistem Hukum Benda	6
4. Macam – macam Benda	7
5. Azas – azas Hukum Benda	9
6. Hak Kebendaan	12
7. Macam – macam Hak Kebendaan	14
8. Hak Kebendaan Menurut UUPA	14
9. Cara Memperoleh dan Memperalihkan Hak Kebendaan	15

DAFTAR BACAAN

1. Pengertian Benda

Pengertian yang paling luas perkataan benda (zaak) adalah segala sesuatu yang dapat dihaki oleh orang. Yang berarti benda sebagai obyek dalam hukum. Ada juga perkataan benda dipakai dalam arti yang sempit, yaitu sebagai barang yang dapat dilihat saja, ada juga dipakai jika yang dimaksud kekayaan seorang.

Jika benda itu dipakai dalam arti kekayaan seorang maka, benda itu meliputi barang – barang yang tak dapat dilihat yaitu hak – hak, misalnya hak – hak piutang atau penagihan. sebagai mana seorang dapat menjual dan menggadaikan hak – haknya. Begitu pula perkataan penghasilan telah mempunyai dua macam pengertian yaitu selain berarti penghasilannya sendiri dari suatu benda, ia dapat berarti juga hak untuk memungut penghasilan itu, misalnya hak memungut uang sewa atau bunga dari suatu modal. Penghasilan semacam ini yang oleh undang – undang dinamakan “burgerlijke vruchten” sebagai lawan dari “natuurlijke vruchten”.

Menurut Pasal 499 KUHPerdara, pengertian benda (zaak) adalah segala sesuatu yang dapat menjadi obyek hak milik. Yang dapat menjadi obyek hak milik dapat berupa barang dan dapat pula berupa hak, seperti hak cipta, hak paten, dan lain – lain.

Namun pengertian benda yang dimaksud oleh KUHPerdara adalah benda berwujud seperti kendaraan bermotor, tanah, dan lain – lain. Sedangkan benda tak berwujud seperti hak cipta, paten, tidak diatur oleh KUHPerdara, melainkan diatur dalam undang – undang tersendiri, yaitu Undang – Undang Perlindungan HKI (Hak Atas Kekayaan Intelektual)(Djaja S. Meliala, 2015 : 4).

Menurut Prof. Soediman Kartohadiprodjo benda adalah semua barang yang berwujud dan hak (kecuali hak milik. Menurut Prof. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, pengertian benda ialah barang yang berwujud yang dapat ditangkap dengan pancaindra, tapi barang yang tak berwujud termasuk benda juga. Menurut prof. subekti, perkataan benda (zaak) dalam arti luas ialah segala sesuatu yang dapat dihaki oleh orang, dan perkataan dalam arti sempit ialah sebagai barang yang dapat terlihat saja. Menurut Prof. L.J. van Apeldoorn, benda dalam arti yuridis ialah sesuatu yang merupakan obyek hukum. Hakikat benda (zaak) adalah sesuatu hakikat yang diberikan oleh hukum obyektif (P.N.H. Simanjuntak, 2015 : 176).

Jadi di dalam KUHPerdara, kata zaak mempunyai dua arti, yaitu barang berwujud dan bagian dari pada harta kekayaan, yang termasuk zaak selain dari pada barang yang berwujud,

juga beberapa hak tertentu sbagai barang yang tak berwujud, juga beberapa hak tertentu sebagai barang yang tak berwujud. Selain pengertian tersebut, benda (zaak) dapat berarti bermacam – macam, yaitu :

- a. Benda sebagai obyek hukum (Pasal 500 KUHPerdara)
- b. Benda sebagai kepentingan (Pasal 1354 KUHPerdara)
- c. Benda sebagai kenyataan hukum (Pasal 1263 KUHPerdara)
- d. Benda sebagai perbuatan hukum (Pasal 1792 KUHPerdara)

2. Pengertian Hukum Benda

Hukum benda adalah terjemahann dari istilah bahasa Belanda, yaitu “zakenrecht”. Menurut Prof. Soediman Kartohadiprojjo, hukum kebendaan ialah semua kaidah hukum yang mengatur apa yang diartikan dengan benda dan mengatur hak – hak atas benda. Adapun menurut Prof. L.J.Apeldoorn, hukum kebendaan adalah peraturan mengenai hak – hak kebendaan.

Menurut Prof. sri Soedewi Masjchoen Sofwan, yang diatur dalam Hukum Benda, ialah pertama-tama mengatur pengertian dari benda, kemudian pembedaan macam-macam benda, dan selanjutnya bagian yang terbesar mengatur mengenai macam-macam hak kebendaan.

Jadi hukum benda adalah peraturan-peraturan hukum yang mengatur mengenai hak-hak kebendaan yang sifatnya mutlak (P.N.H.Simanjuntak, 2015 :177)

3. Sistem Hukum Benda

System pengaturan hukum benda adalah system tertutup, artinya orang tidak dapat mengadakan hak-hak kebendaan baru selain yang sudah ditetapkan dalam undang-undang. Jadi hnya dapat mengadakan hak kebendaan terbatas pada yang sudah ditetapkan dalam undang-undang saja (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981: 2)

Hal ini berlawanan dengan system hukum perikatan, di mana hukum perikatan mengenal system terbuka, artinya orang dapat mengadakan perikatan ataupun perjanjian mengenai apa pun juga, baik yang sudah ada aturannya dalam undang-undang maupun yang belum ada peraturannya sama sekali. Jadi, siapapun boleh mengadakan suatu perikatan atau perjanjian mengenai apa pun juga. Dengan demikian, hukum perikatan mengenal asas

kebebasan berkontrak. Namun demikian, berlakunya asas kebebasan berkontrak ini dibatasi oleh undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

4. Macam – macam Benda

Undang – undang membagi benda dalam beberapa macam, yaitu :

- a. Benda yang dapat diganti (contoh : uang) dan yang tak dapat diganti (Contoh : seekor kuda)
- b. Benda yang dapat diperdagangkan(praktis tiap barang dapat diperdagangkan) dan yang tidak dapat diperdagangkan atau diluar perdagangan (contoh : jalan – jalan dan lapangan umum)
- c. Benda yang dapat dibagi (contoh : beras) dan yang tidak dapat dibagi (contoh: seekor kuda)
- d. Benda yang bergerak (contoh: perabot rumah) dan yang tak bergerak (contoh: tanah) (Soebekti, 1979 : 50 – 51).

Menurut Prof.Sri Soedewi Majvhoen Sofwan, benda dapat dibedakan atas :

- a. Barang – barang yang berwujud (lichamelijk) dan barang – barang tidak berwujud (onlichamelijk)
- b. Barang – barang yang bergerak dan barang – barang yang tidak bergerak
- c. Barang – barang yang dapat dipakai habis (verbruikbaar) dan barang – barang yang tidak dapat dipakai habis (onverbruikbaar)
- d. Barang – barang yang sudah ada (tegenwoordige zaken) dan barang – barang yang masih akan ada (toekomstige zaken). Barang yang akan ada dibedakan :
 1. Barang – barang yang pada suatu saat sama sekali belum ada, misalnya panen yang akan datang
 2. Barang – barang yang akan ada relative, yaitu barang-barang yang pada saat itu sudah ada, tetapi bagi orang-orang yang tertentu belum ada, misalnya barang-barang yang sudah dibeli, tetapi belum diserahkan
- e. Barang-barang yang dalam perdagangan (zaken in de handel) dan barang-barang yang diluar perdagangan (zaken buiten de handel).
- f. Barang-barang yang dapat dibagi dan barang-barang yang tidak dapat dibagi

Sementara menurut Prof. L.J. Van Apeldoorn, benda dapat dibagi atas :

- a. Benda berwujud (*lichamelijk zaken*), yakni benda yang dapat ditangkap dengan pancaindra
- b. Benda tidak berwujud (*onlichamelijk zaken*), yakni hak-hak subyektif

Dari pembagian macam-macam benda yang telah disebutkan diatas, yang paling penting adalah pembagian benda bergerak dan benda tak bergerak, sebab pembagian ini mempunyai akibat yang sangat penting dalam hukum. Menurut Pasal 540 KUHPerdara, tiap-tiap kebendaan adalah benda bergerak atau benda tak bergerak

- a. Benda bergerak adalah benda-benda yang karena sifatnya atau karena penetapan undang-undang dinyatakan sebagai benda bergerak, misalnya kendaraan, surat-surat berharga, dan sebagainya. Dengan demikian kebendaan bergerak ini sifatnya adalah kebendaan yang dapat dipindah atau dipindahkan (Pasal 509 KUHPerdara). Menurut Pasal 505 KUHPerdara, benda bergerak ini dapat dibagi atas benda yang dapat dihabiskan dan benda yang tidak dapat dihabiskan
- b. Benda tidak bergerak adalah benda-benda yang karena sifatnya, tujuan pemakaiannya atau karena penetapan undang-undang dinyatakan sebagai benda tak bergerak, misalnya tanah, bangunan, dan sebagainya

Menurut Djaja S.Meliala, Benda dapat dibedakan atas :

- a. Benda berwujud dan tidak berwujud (Pasal 503 KUHPerdara)
- b. Benda bergerak dan tidak bergerak (Pasal 504 KUHPerdara)
- c. Benda dapat dipalaihabis dan tidak dapat dipakai habis (Pasal 505 KUHPerdara)
- d. Benda yang sudah ada dan benda yang akan ada (Pasal 1334 KUHPerdara)
- e. Benda dalam perdagangan dan diluar perdagangan (Pasal 537, 1444, dan 1445 KUHPerdara)
- f. Benda yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi (Pasal 1296 KUHPerdara)
- g. Benda terdaftar dan tidak terdaftar (Undang-Undang Hak Tanggungan, Fidusia)
- h. Benda atas nama dan tidak atas nama (Pasal 613 KUHPerdara jis UUPA dan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) (Djaja S. Meliala, 2015 : 4-5)

Dari pembedaan macam – macam benda sebagaimana disebut diatas, yang terpenting adalah pembedaan atas benda bergerak dan tidak bergerak, serta pembedaan atas benda terdaftar dan tidak terdaftar (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981:20).

Contoh benda terdaftar, misalnya : kendaraan bermotor, tanah, kapal, hak cipta, hak tanggungan, fidusia, telepon, dll. Sedangkan benda tidak terdaftar (tidak atas nama) adalah benda- benda bergerak yang tidak sulit pembuktian pemiliknya karena berlaku asas “yang menguasai dianggap sebagai pemiliknya”, seperti alat-alat rumah tangga, pakian, perhiasan, hewan-hewan peliharaan dll.

Pentingnya pembedaan ini terletak pada pembuktian pemiliknya (untuk ketertiban umum). Benda terdaftar dibuktikan dengan tanda pendaftaran, atau sertifikat atas nama pemiliknya, sedangkan untuk benda tidak terdaftar (tidak atas nama) berlaku asas “yang menguasai dianggap sebagai pemiliknya (Abdulkadir Muhammad, 1990 : 1310).

KUHPerdata Indonesia tidak mengenal pembedaan antara benda terdaftar dan tidak terdaftar, tetapi BW baru (NBW) mengenalnya. Benda terdaftar ada yang atas nama dan ada yang tidak atas nama. Sebaliknya benda atas nama ada yang terdaftar dan ada yang tidak terdaftar. Benda atas nama yangb terdaftar contohnya seperti saham-saham, piutang atas nama, dan lain-lain (Djaja S. Meliala, 2015 : 5).

Benda terdaftar dan atas nama ialah benda yang dibuktikan dengan tanda pendaftaran atau sertifikat atas nama pemiliknya, misalnya : tanah, rumah, hak cipta, dan lain-lain. Sedangkan benda terdaftar tidak atas nama, misalnya : hak tanggungan, fidusia, sisten resi gudang, dan lain-lain, dibuktikan dengan suatu akta.

5. Asas – asas Hukum Benda

Menurut Prof.Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, ada 10 asas-asas umum dari hukum benda, yaitu : (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981: 36-40)

a. Merupakan hukum memaksa (*dwingendrecht*).

Menurut asas ini, atas suatu benda itu hanya dapat diadakan hak kebendaan sebagaimana yangntelah disebutkan dalam undang-undang. Hak-hak kebendaan tidakan akan memberikan wewenang yang lain daripada apa yang sudah ditentukan dalam undang-undang. Dengan kata lain, kehendak para pihak tidak dapat memengaruhi isi hak kebendaan. Jadi, berlakunya aturan-aturan itu tidak dapat disimpangi oleh para pihak

b. Dapat dipindahkan

Menurut asas ini, semua hak kebendaan dapat dipindahtangankan, kecuali hak pakai dan hak mendiami. Jadi, orang yang berhak tidak dapat menentukan bahwa tidak dapat dipindahtangankan. Namun orang yang berhak juga dapat menyanggupi bahwa

ia tidak akan memperlainkan barangnya. Akan tetapi, berlakunya itu dibatasi oleh Pasal 1337 KUHPerdara, yaitu tidak berlaku jika tujuannya bertentangan dengan kesusilaan.

c. *Asas individualiteit*

Menurut asas ini, obyek dari hak kebendaan adalah suatu barang yang dapat ditentukan (*individueel bepaald*), artinya orang hanya dapat sebagai pemilik dari barang yang berwujud yang merupakan kesatuan : rumah, mebel, hewan. Jadi orang tidak dapat mempunyai hak kebendaan di atas barang-barang yang ditentukan jenis dan jumlahnya.

d. *Asas totaliteit*

Menurut asas ini, hak kebendaan selalu melekat atas keseluruhan daripada obyeknya. Dengan kata lain, bahwa siapa yang mempunyai hak kebendaan atas suatu barang, ia mempunyai hak kebendaan itu atas keseluruhan barang itu dan juga atas bagian-bagiannya yang tidak tersendiri. Jadi, jika suatu benda sudah terlebur dalam benda lain, maka hak kebendaan atas benda yang pertama menjadi lenyap. Tetapi, terhadap konsekuensi ini terdapat perlunakan, yaitu :

1. Adanya milik bersama atas barang yang baru (Pasal 607 KUHPerdara)
2. Lenyapnya benda itu oleh karena usaha pemilik benda itu sendiri, yaitu terleburnya benda itu dalam benda lain (lihat Pasal 602, 606, 608 KUHPerdara)
3. Pada waktu terleburnya benda, sudah ada perhubungan hukum antara kedua pemilik yang bersangkutan (lihat Pasal 714, 725, 1567 KUHPerdara)

e. *Asas tidak dapat dipisahkan (onsplitsbaarheid)*

Menurut asas ini, pemilik tidak dapat memindah-tangankan sebagian daripada wewenang yang termasuk suatu hak kebendaan yang ada padanya, misalnya pemilik. Jadi, pemisahan daripada hak kebendaan itu tidak diperkenankan. Namun pemilik dapat membebani hak miliknya dengan *iura in realiena*, yaitu pembebasan hak atas benda orang lain. Ini kelihatannya seperti melepaskan sebagian dari wewenangnya, tetapi hak miliknya tetap utuh.

f. *Asas prioriteit*

Menurut asas ini, semua hak kebendaan memberikan wewenang yang sejenis dengan wewenang-wewenang dari eigendom, sekalipun luasnya berbeda-beda. Oleh karena itu, perlu diatur urutannya, *iura in realiena* melekat sebagai beban atas eigendom. Sifat ini membawa serta bahwa *iura in realiena* didahulukan (lihat Pasal 674, 711, 720, 756, 1150 KUHPerdara)

Sekarang timbul pertanyaan, antara *iura in realiena* yang satu dengan yang lain, mana yang harus didahulukan? Dalam hal ini, urutannya menurut mana yang lebih dahulu diadakan. Misalnya, atas sebuah rumah dibebani hipotek dan kemudian dibebani dengan hak sewa; maka orang yang mempunyai hak sewa atas rumah itu harus mengalah dengan pemegang hipotek, karena hipotek lebih dahulu diadakan baru timbul hak sewa. *Asas prioriteit* ini tidak dikatakan dengan tegas, tetapi akibat dari asas *nemoplus*, yaitu bahwa seseorang itu hanya dapat memberikan hak yang tidak melebihi apa yang dipunyai. Ada kalanya asas ini diterobos. Akibatnya, urutan hak kebendaan terganggu.

g. *Asas percampuran (vermenging)*

Menurut asas ini, hak kebendaan terbatas wewenangnya. Jadi, hanya mungkin atas benda orang lain, dan tidak mungkin atas hak miliknya sendiri. Tidak dapat orang itu untuk kepentingannya sendiri memperoleh hak 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 (lihat Pasal 706, 718, 736, 724, 807 KUHPerdara).

h. *Asas perlakuan yang berlainan terhadap benda bergerak dan benda tak bergerak*

Asas ini berhubungan dengan penyerahan, pembebanan, bezit dan verjaring (kedaluwarsa) mengenai benda-benda bergerak (*roerend*) dan tak bergerak (*onroerend*) berlainan. Demikian juga mengenai *iura in realiena* yang dapat diadakan. Untuk benda bergerak hak kebendaan yang dapat diadakan adalah hak gadai (*pand*) dan hak memungut hasil (*vruchtgebruik*). Sedang untuk benda tak bergerak adalah *erfpacht, postal, vruchtgebruik, hipotek, dan servituut*.

i. *Asas publiciteit*

Menurut asas ini, benda-benda yang tidak bergerak mengenai penyerahan dan pembebanannya berlaku kewajiban untuk didaftarkan dalam daftar (*register*) umum. Adapun mengenai benda yang bergerak, cukup dengan penyerahan nyata, tanpa pendaftaran dalam *register* umum

j. *Sifat perjanjian*

Orang mengadakan hak kebendaan misalnya mengadakan hak memungut hasil, gadai, hipotek dan lain-lain, itu sebetulnya mengadakan perjanjian, sifat perjanjiannya disini merupakan perjanjian yang *zakelijk*, yaitu perjanjian untuk mengadakan hak kebendaan. Perjanjian yang *zakelijk* mengandung pengertian, bahwa dengan selesainya perjanjian, maka tujuan pokok dari perjanjian itu sudah tercapai, yaitu

adanya hak kebendaan. Perjanjian yang *zakelijk* berbeda dengan perjanjian yang terdapat dalam Buku III KUHPerdara, yaitu bersifat kausal dan merupakan perjanjian obligatoir. Pada perjanjian obligatoir, dengan selesainya perjanjian, maka tujuan pokok dari perjanjian itu belum tercapai dan hak baru beralih jika ada penyerahan lebih dahulu.

6. Hak kebendaan

Hak kebendaan, ialah hak mutlak atas suatu benda di mana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapa pun juga (djaja S. Meliala, 2015 : 8)

Menurut, Subekti, suatu hak kebendaan (*zakelijk recht*), ialah suatu hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda, kekuasaan mana dapat dipertahankan terhadap setiap orang (Subekti, 1979 : 52). Menurut van Apeldoorn, hak-hak kebendaan adalah hak-hak harta benda yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda, kekuasaan langsung berarti ada terdapat sesuatu hubungan yang langsung antara orang-orang yang berhak dan benda tersebut (van Apeldoorn, 1980 : 214-215).

Lebih lanjut, Sri Soedewi Masjchoen Sofwan menyatakan, hak kebendaan (*zakelijkrecht*) ialah hak mutlak atas suatu benda di mana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapa pun juga (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981: 24).

Dari beberapa pendapat di atas dapat disimpulkan, bahwa suatu hak kebendaan adalah suatu hak mutlak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda yang dapat dipertahankan setiap orang dan mempunyai sifat melekat.

Hak kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu :

1. Hak menikmati, seperti hak milik, bezit, hak memungut (pakai) hasil, hak pakai, dan mendiami
2. Hak memberi jaminan, seperti gadai, fidusia, hak tanggungan, hipotek, dan system resi gudang

Ilmu hukum dan peraturan perundang-undangan telah lama membagi segala hak-hak manusia atas hak-hak kebendaan dan hak-hak perorangan.

1. Suatu hak kebendaan memberikan kekuasaan atas suatu benda, sedangkan suatu hak perorangan (*persoonlijkrecht*) memberikan suatu tuntutan atau penagihan terhadap seorang.
 2. Suatu hak kebendaan dapat dipertahan terhadap setiap orang yang melanggar hak itu, sedangkan hak perorangan, hanyalah dapat dipertahankan terhadap sementara orang tertentu saja atau terhadap sesuatu pihak
- Hak penuntutan dapat dibagi menjadi 2 macam :
- a. *Actions in rem* atau penuntutan kebendaan
 - b. *Actiones in personam* atau penuntutan perorangan

Menurut Mariam Darus Badruzaman, hak kebendaan ini mempunyai sifat atau ciri-ciri yang dapat dibedakan dengan hak perorangan, sebagai berikut:

1. Hak kebendaan adalah absosut, artinya hak ini dapat dipertahankan terhadap setiap orang, sedangkan hak perorangan bersifat relative, artinya hanya dapat dipertahankan terhadap pihak tertentu
2. Hak kebendaan jangka waktunya tidak terbatas, sedangkan hak perorangan jangka waktunya terbatas
3. Hak kebendaan mempunyai *droit de suite (zaaksgevolg)*, artinya mengikuti bendanya dimana pun benda itu berada. Dalam hal ada beberapa hak kebendaan di atas suatu benda, maka kekuatan hak itu ditentukan berdasarkan urutan terjadinya (*asas prioritas/droit de preference*). Sedangkan pada hak perorangan mana lebih dulu terjadi tidak dipersoalkan, karena sama saja kekuatannya (*asas kesamaan/asas pari passu/asas paritas creditorium*).
4. Hak kebendaan memberikan wewenang yang sangat luas kepada pemiliknya, hak ini dapat dijual, dijaminkan, disewakan, atau dapat dipergunakan sendiri, sedangkan hak perorangan memberikan wewenang yang terbatas. Pemilik hak perorangan hanya dapat menikmati apa yang menjadi haknya. Hak ini hanya dapat dialihkan dengan persetujuan pemilik (Mariam Darus Badruzaman, 1983 :30)

7. Macam-macam hak kebendaan

Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan adalah :

1. Hak milik
2. Bezit

3. Hak memungut hasil
4. Hak pakai dan mendiami

Hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan adalah :

1. Gadai
2. Fidusia
3. Hipotek
4. Hak tanggungan
5. System resi gudang

Buku II KUHPerdara juga mengatur hak-hak lain yang bukan merupakan hak kebendaan, tetapi mempunyai persamaan dengan hak kebendaan karena memberikan jaminan, seperti Privilage, (hak istimewa), hak retensi, dan hak reklame.

8. Hak kebendaan menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Menurut Pasal 16 UUPA (UU No.5 Tahun 1960), hak-hak atas tanah adalah :

1. Hak milik adalah hak turunan turun, terkuat dan terpenuhyang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat semua hak atas tanah mempunyai fungsi social (Pasal 20 ayat 1 UUPA)
2. Hak guna usaha adalah hak untukmengusahakan tanah yang dikuasai oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan (Pasal 28 ayat 1 UUPA)
3. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Pasal 35 ayat 1 UUPA)
4. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang member wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberiknnya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini (Pasal 41 ayat 1 UUPA)

5. Hak sewa untuk bangunan adalah hak seseorang atau suatu badan hukum mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa (Pasal 44 ayat 1 UUPA)
6. Hak membukahutan dan memungut hasil hutan adalah hak membuka tanah dan memungut hasil hutan yang hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah, tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu (Pasal 46 UUPA)
7. Hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan adalah hak memperoleh air untuk keperluan tertentu dan/atau mengalirkan air itu diatas tanah orang lain (Pasal 47 ayat 1 UUPA)
8. Hak guna ruang angkasa adalah hak untuk mempergunakan tenaga dan unsure-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu (Pasal 48 ayat 1 UUPA)
9. Hak-hak tanah untuk keperluan suci dan social adalah hak milik tanah badan-badan keagamaan dan social sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan social diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan social (Pasal 49 ayat 1 UUPA)

9. Cara memperoleh dan memeralihkan hak kebendaan

Hak Bezit

- Pengertian bezit

Menurut Subekti, besit ialah suatu keadaan lahir, dimana seseorang menguasai suatu benda seolah-olah kepunyaannya sendiri, yang oleh hukum diperlindungi, dengan tidak mempersoalkan hak milik atas benda itu sebenarnya ada pada siapa (Subekti, 1979 : 52).

Menurut KUHPerdara, bezit diterjemahkan dengan kedudukan berkuasa, yaitu 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 (Pasal 529 KUHPerdara).

Dari definisi tersebut bahwa, bezit adalah hak seseorang yang menguasai suatu benda, baik langsung maupun dengan perantaraan orang lain untuk bertindak seolah-olah benda itu kepunyaannya sendiri.

Untuk adanya suatu bezit, haruslah dipenuhi syarat-syarat, yaitu :

1. Adanya corpus, yaitu harus ada hubungan antara orang yang bersangkutan dengan bendanya
2. Adanya animus, yaitu hubungan antara orang dengan benda itu harus dikehendaki oleh orang tersebut

Dengan demikian, untuk adanya bezit harus ada dua unsur, yaitu kekuasaan atas suatu benda dan kemauan untuk memilikinya benda tersebut. Dalam hal ini, bezit harus dibedakan dengan “detentie”, dimana seseorang menguasai suatu benda berdasarkan hubungan hukum tertentu dengan orang lain (pemilik dari benda itu). Jadi, seorang “detentor” tidak mempunyai kemauan untuk memiliki benda itu bagi dirinya sendiri.

- Fungsi besit

1. Fungsi polisionil, artinya bezititu mendapat perlindungan hukum, tanpa mempersoalkan hak milik atas benda itu sebenarnya ada pada siapa. Jadi siapa yang mem-bezit sesuatu benda, maka ia mendapat perlindungan dari hukum sampai terbukti bahwa ia sebenarnya tidak berhak. Dengan demikian, bagi yang merasa haknya dilanggar, maka ia harus meminta penyelesaiannya melalui polisi atau pengadilan.
2. Fungsi zakenrechtelijk, artinya bezitter yang telah mem-bezit suatu benda dan telah berjalan untuk beberapa waktu tertentu tanpa adanya protes dari pemilik sebelumnya, maka bezit itu berubah menjadi hak milik melalui lembaga verjaring (lewat waktu/daluwarsa).

Cara memperoleh bezit

Menurut Pasal 538 KUHPerdara bezit atas sesuatu kebendaan diperoleh dengan cara melakukan perbuatan menarik kebendaan itu dalam kekuasaannya, dengan maksud mempertahankannya untuk diri sendiri.

Menurut Pasal 540 KUHPerdara, cara-cara memperoleh bezit dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu :

1. Dengan jalan *occupatio* (pengambilan benda) artinya memperoleh bezit tanpa bantuan dari orang yang mem-bezit lebih dahulu. Jadi bezit diperoleh karena perbuatannya sendiri mengambil barang secara langsung
2. Dengan jalan *tradition* (pengoperan) artinya memperoleh bezit dengan bantuan dari orang yang mem-bezit lebih dahulu. Jadi bezit diperoleh karena penyerahan dari orang lain yang sudah menguasainya terlebih dahulu.

Disamping kedua cara tersebut, bezit juga dapat diperoleh karena warisan. Menurut Pasal 541 KUHPerdara bahwa segala sesuatu bezit yang merupakan bezit dari seorang yang telah meninggal dunia beralih kepada ahli warisnya dengan segala sifat dan cacat-cacatnya. Menurut Pasal 593 KUHPerdara orang yang sakit ingatan tidak dapat memperoleh bezit, tetapi anak yang belum dewasa dan perempuan yang telah menikah dapat memperoleh bezit.

Hapusnya bezit

Orang bisa kehilangan bezit apabila :

1. Kekuasaan atas benda itu berpindah pada orang lain, baik secara diserahkan maupun karena dimbil oleh orang lain
2. Benda yang dikuasainya nyata telah ditinggalkan (PNH Simanjuntak,2015 :187).

Berdasarkan Pasal 542 sampai dengan Pasal 547 KUHPerdara, bahwa hapusnya bezit, karena :

1. Benda tersebut telah beralih ke tangan orang lain
2. Benda tersebut telah ditinggalkan
3. Musnahnya benda, dan
4. Hilangnya benda, karena telah diambil orang lain atau dicuri.

Hak milik

Pasal 570 KUHPerdara, menyebutkan, bahwa 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

Dengan demikian dapat diketahui bahwa hak milik memberikan dua hak dasar kepada pemegangnya, yaitu

1. Hak untuk menikmati kegunaan dari suatu kebendaan, dan
2. Hak untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, yang berarti pemegang hak milik bebas untuk menjual, menghibahkan, menyerahkan benda yang dimilikinya kepada siapa pun 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 menggunakan benda tersebut sebagai jaminan utang.

Di luar kedua hak tersebut, Pasal 571 dan 574 KUHPerdara memberikan lagi dua hak kepada pemilik suatu benda, yaitu :

1. Untuk benda berupa tanah, hak untuk memanfaatkan tanah tersebut secara vertical, yaitu untuk memperoleh hak atas tanaman atau bangunan di atasnya, serta untuk memperoleh harta karun yang terletak di bawah tanah tersebut
2. Hak untuk dipertahankan dalam kedudukannya sebagai pemilik dalam hal benda tersebut lepas dari penguasaannya (hak *revindicatie*)

Cirri – cirri hak milik

Sebagai hak kebendaan, hak milik adalah yang paling sempurna, yang mempunyai cirri-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

Berdasarkan Pasal 584 KUHPerduta, ada 5 cara untuk memperoleh hak milik atas benda, yaitu :

1. Pemilikan/pendakuan (Pasal 585, 586, dan 587 KUHPerduta)
2. Perlekatan (Pasal 500 sampai dengan 502 dan Pasal 586 sampai dengan Pasal 609 KUHPerduta)
3. Lampau waktu/daluwarsa (Pasal 610 KUHPerduta, lebih lanjut diatur dalam Buku IV Pasal 1955 jo Pasal 1963 dan Pasal 1967 KKUHPerduta)
4. Pewarisan (Pasal 611)
5. Penyerahan (*levering*) (Pasal 612, 613, 616 KUHPerduta (lihat Pasal 1459 KUHPerduta)

.Cara penyerahan :

- a. Untuk benda bergerak berwujud (Pasal 612 KUHPerduta)
- b. Untuk benda bergerak tak berwujud (Pasal 613 KUHPerduta)
- c. Untuk benda tidak bergerak (Pasal 616 KUHPerduta)

Hak memungut (pakai) hasil (*vruchtgebruik*)

Pasal 756 KUHPerduta, menyebutkan bahwa hak memungut hasil adalah hak kebendaan untuk menganmbil hasil dari barang milik orang lain, seakan-akan dia sendiri pemiliknya, dengan kewajiban memelihara barang tersebut sebaik-baiknya. Dan menurut Pasal 759 KUHPerdut, hak memungut hasil dapat diperoleh karena undang-undang atau karena kehendak pemilik.

Hapusnya hak memungut hasil (Pasal 807 KUHPerduta), adalah :

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
5. Karena lewat waktu
6. Karena bendanya musnah

Hak pakai dan mendiami

Pasal 818 KUHPerdara 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 KUHPerdara)

Hak mendiami tidak boleh diserahkan atau disewakan kepada orang lain (Pasal 827 KUHPerdara)

Hak pakai dibedakan antara barang bergerak dan barang tak bergerak. Hak pakai barang bergerak diatur dalam Buku II KUHPerdara, sedangkan hak pakai barang tak bergerak (tanah) diatur dalam UUPA (UU No.5 Tahun 1960)

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

DAFTAR BACAAN

- Apeldorn, L.J. van, 1980, Pengantar ilmu Hukum (terjemhan : Mr. Oetarid Sadino) Cet. XVI,
Pradnya Paramita, Jakarta
- Abdulkadir Muhammad, 1990, Hukum Perdata Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Djaj S. Meliala, 2015, Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan hukum
Perikatan, Nuansa Aulia, Bandung
- Mariam Darus Badruzaman, 1983, Mencari Sistem Hukum Benda Nasional, Alumni,
Bandung
- P.N.H. Simanjuntak, 2015, Hukum Perdata Indonesia, edisi Pertama, Kencana, Jakarta
- Sri Soedewi MMasjchoen Sofwan, Hukum Perdata Hak Jaminan Atas Tanah, Cet. Pertama,
Liberty, Yogyakarta
- Subekti, 1979, Pokok – Pokok Hukum Perdata, Cet, ke. 14, PT. Intermedia, Jakarta
- .R. Subekti, R. Tjitrosudibio, 1999, Kitab Undang Undang Hukum Perdata Terjemahan,
PT.Pradnya Paramita, Jakarta