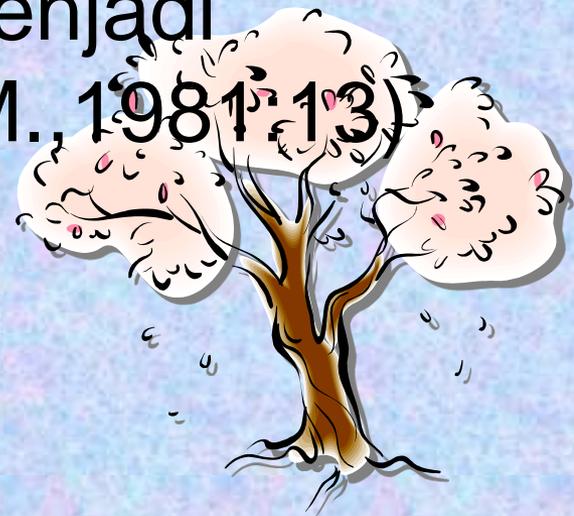


# HUKUM BENDA



# *Benda???*

- Benda merupakan OBYEK HUKUM/OBYEK HAK
- Pengertian “Benda” secara yuridis :  
Segala sesuatu yang dapat menjadi obyek Hak Milik (Sri soedewi M., 1981:13)



# Aspek yang diatur dalam Hukum Benda

- *Pengertian Benda*
- *Klasifikasi Benda*
- *Hak-Hak Kebendaan*



# Sistem Pengaturan Hukum Benda

Sistem Tertutup----- maksudnya orang tidak boleh mengadakan hak-hak kebendaan baru selain yang sudah ditetapkan dalam peraturan perundangan.

(bandingkan dengan Hukum perikatan)



# Benda mempunyai dua arti

- Dalam Hukum Benda--- sesuatu yang dapat menjadi obyek Hak Milik
- Dalam Hukum Perikatan--- sesuatu yang dapat menjadi obyek perikatan.

KUH Perdata menggunakan istilah “zaak”, yang mempunyai arti luas.

# Klasifikasi Benda:

- Benda Berwujud dan Benda Tidak Berwujud
- Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak
- Benda yang telah ada dan Benda yang masih akan ada
- Benda dalam perdagangan dan Benda di luar perdagangan
- Benda generik dan Benda spesifik



Pembedaan yang sering digunakan adalah pembedaan benda bergerak dan tidak bergerak

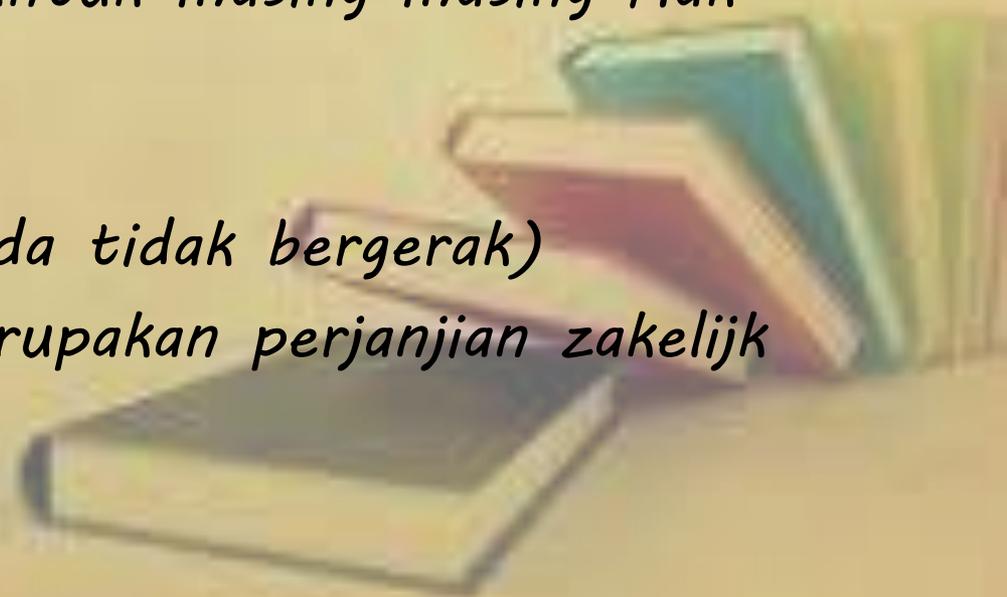
Arti penting pembedaan tersebut berkaitan dengan:

- Bezit
- Levering (penyerahan)
- Verjaring (daluwarsa)
- Bezwaring (pembebanan)



# *Prinsip-Prinsip Umum dalam Hukum Benda:*

- ▣ *Aturannya Merupakan Hukum Pemaksa*
- ▣ *Dapat Dipindahkan, kecuali hak Pakai dan Hak Mendiami*
- ▣ *Haknya bersifat Individualiteit, Totaliteit, Tak dapat dipisahkan serta Prioriteit/prioritas, yang luasnya berbeda-beda untuk masing-masing Hak Kebendaan*
- ▣ *Percampuran*
- ▣ *Publisiteit (untuk Benda tidak bergerak)*
- ▣ *Sifat Perjanjiannya merupakan perjanjian zakelijk*



# HAK KEBENDAAN

Yaitu hak absolut (mutlak) atas sesuatu benda, yang memberi kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga.

(Ingat: Hak perdata ada 2 (dua) macam :

- Hak Absolut : Hak kepribadian, hak dalam hubungan hukum keluarga, hak kebendaan
- Hak relatif --- timbul karena hubungan perikatan )

# Klasifikasi Hak Kebendaan:

- Hak Kebendaan yang memberi wewenang untuk menikmati benda. Menikmati benda milik sendiri ataupun milik orang lain
- Hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan

# *Hak Kebendaan yang bersifat menikmati (secara umum):*

- *Hak Milik*
- *Bezit*
- *Hak memungut Hasil*
- *Hak Pakai dan Hak Mendiarni*



# Hak Kebendaan yang bersifat memberi jaminan:

- Gadai
- Fidusia
- Hak Tanggungan Atas Tanah

# HAK MILIK

- Yaitu hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan untuk menguasai benda dengan sebebaskan-bebasnya, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundangan dan mengganggu hak orang lain, dan dengan tidak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan hak untuk kepentingan umum dengan pembayaran ganti kerugian yang layak dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan.
- (lihat pasal 570 BW)

## *Hak milik merupakan hak kebendaan yang terkuat dan terpenuh*

- Ada wewenang untuk mengambil hasilnya, mempergunakan, merusak, menghilangkan, memelihara, dsb
- Ada wewenang untuk memeralihkan, membebani (menjaminkan), menyewakan dan sebagainya.

# Pembatasan Terhadap Hak Milik:

- Pasal 570BW:
  - Peraturan perundangan
  - Tidak menimbulkan gangguan
  - Kemungkinan pencabutan hak untuk kepentingan umum
- Hukum Tetangga, penyalahgunaan hak

# Cara Memperoleh Hak Milik:

- Pendakuan
- Ikutan/ perlekatan (menurut BW)
- Kadaluwarsa (sudah jarang dianut)
- Pewarisan
- Penyerahan (dari perjanjian)

# Cara memperoleh hak milik diluar pasal 584

BW:

- Penjadian benda
- Penarikan buah
- Persatuan benda
- Pencabutan hak?
- Perampasan?
- Percampuran harta
- Pembubaran suatu badan hukum

Cara memperoleh Hak Milik dapat dikelompokkan dalam dua cara:

- Originair --- tidak berasal dari orang lain
- Derivatif --- melalui orang lain; sebelumnya telah ada yang mempunyai HM atas benda ybs.

# Cara-cara kehilangan Hak Milik:

- *Ada pihak lain yang memperoleh HM dengan salah satu cara untuk memperoleh Hak Milik*
- *Benda (obyek HM) musnah*
- *Pemilik melepaskan benda*

# BEZIT

## (Kedudukan Berkuasa)

- Keadaan lahir dimana seseorang menguasai atau menikmati benda, seolah-olah kepunyaannya sendiri, baik diperoleh sendiri maupun dengan perantaraan orang lain
- Lihat pasal 529 BW

# Syarat Bezit:

---

- **Corpus** ---ada hubungan antara bezitter dengan benda
- **Animus** --- hubungan antara bezitter dan benda dikehendaki.

## Fungsi Bezit :

---

- ◉ Fungsi *Polisionil* yaitu bezit mendapatkan perlindungan hukum. Bezitter dianggap pemilik sampai terbukti sebaliknya di pengadilan.
- ◉ Fungsi *Zakenrechtelijk* yaitu Bezitter dapat menjadi pemilik setelah beberapa waktu tidak ada *claim* dari pihak lain bahwa pihak lain tersebut pemiliknya.

## 2 (Dua) macam Bezit :

---

- Bezit dengan jujur :” memperolehnya dengan salah satu cara untuk memperoleh HM; Bezitter tidak mengetahui “cacat” pada benda tsb.
- Bezit dengan tidak jujur ---- bezitter mengetahui bahwa benda tsb bukan miliknya.

Secara umum setiap bezitter dianggap jujur, sampai dibuktikan sebaliknya.

# Cara memperoleh Bezit secara umum:

---

- Okupasi (mendaku, menduduki)
- Penyerahan benda (bukan levering)

Ingat: Pengaturan Bezit benda bergerak  
dan tidak bergerak , tidak sama

# Cara hilangnya bezit:

---

- Musnahnya benda
- Hilangnya benda
- Dibuangnya benda
- Orang lain memperoleh bezit dengan cara penyerahan atau okupasi

## Hak Memungut Hasil, Hak Pakai dan Hak Mendiami

- Hak Memungut Hasil--- memungut hasil dari benda orang lain seolah-olah menjadi pemilik benda.
- Hak Pakai --- memakai, menikmati benda, sekedar untuk diri pemegang hak dan keluarganya
- Hak mendiami --- mendiami suatu rumah/kediaman/bangunan untuk dirinya dan keluarganya

# Kewajiban-kewajiban pemegang Hak memungut hasil, hak pakai dan hak mendiami

- 
- Membuat catatan/daftar benda (obyek hak)
  - Menjamin menggunakan benda sebaik-baiknya
  - Memelihara benda sebaik-baiknya
  - Memikul semua biaya atas benda (pajak, reparasi, rekonstruksi dsb)
  - Mengembalikan benda seperti semula (relatif), saat jangkau waktu hak telah berakhir



## Cara Terjadinya:

- Dengan alas hak : Perjanjian, wasiat
- Verjaring (daluwarsa)

Cara berakhirnya Hak2 tsb:

- Meninggalnya pemegang hak (tidak dapat dialihkan)
- Jangka waktu berakhir
- Percampuran hak
- Pelepasan hak
- Verjaring (dalam jangka waktu ttt, pemegang hak tidak menggunakan haknya)
- Musnahnya benda

# **HAK KEBENDAAN YANG MEMBERIKAN JAMINAN**

# JAMINAN ???

- ▣ Suatu tanggungan yang diberikan oleh si berhutang (debitur) atau pihak ketiga kepada berpiutang (kreditur) untuk menjamin pelaksanaan kewajiban dari suatu perikatan ( Mariam Darus Badruzaman)

# Jaminan Yang baik (Subekti, 1996)

- ▣ Dapat membantu dengan mudah memperoleh kredit
- ▣ Tidak melemahkan potensi pencari kredit
- ▣ Memberi kepastian pemberi kredit

# Hak Kebendaan yang dapat memberikan jaminan perikatan:

- ▣ *Gadai*
- ▣ *Fidusia*
- ▣ *Hak Tanggungan (Atas Tanah)*
- ▣ *Hipotek*

# Ciri-Ciri Jaminan Kebendaan:

- ▣ Dapat dipertahankan terhadap siapapun
- ▣ *Droit de suit* (selalu mengikuti benda)
- ▣ *Droit de preference* (diutamakan/ didahulukan)
- ▣ Dapat dipindahkan
- ▣ Perjanjiannya bersifat *accessoir*

# GADAI

---

- Hak yang diperoleh Kreditur suatu benda bergerak yang diserahkan kepadanya dari debitur atau orang lain atas namanya (debitur), dan yang memberi kekuasaan kepada kreditur untuk mengambil pelunasan dari barang benda tersebut, didahulukan dari kreditur lainnya, kecuali untuk biaya pelelangan benda tsb dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara benda tsb. (lihat 1150 BW)

# Sifat-sifat gadai:

---

- ◉ Droit de suite (mengikuti bendanya)
- ◉ Droit de preference (didahulukan)
- ◉ Dapat dialihkan
- ◉ Accessoir --- menempel pada perjanjian pokoknya
- ◉ Memberi wewenang untuk menguasai barang, bukan untuk menikmati dan menikmati ataupun memungut hasil barang tsb
- ◉ Tidak dapat dibagi-bagi

# Syarat mengadakan gadai

---

- Dengan suatu perjanjian gadai (ingat lagi “perjanjian zakelijk”)
- Benda obyek gadai, harus dilepaskan dari kekuasaan pemberi gadai – inbezitstelling

Jika bendanya merupakan surat piutang atas nama, pemberi gadai harus memberitahukan kepada debiturnya (debitur surat piutang), sehingga hak tagih beralih ke pemegang gadai jika pemberi gadai tidak dapat melaksanakan kewajibannya.

# Hak Pemegang Gadai:

---

- Hak menjual/melelang benda obyek gadai, apabila debitur wanprestasi, maka setelah jangka waktu tertentu (yang ditentukan).
- Hak memperoleh penggantian atas biaya yang telah dikeluarkan untuk merawat benda
- Hak Retentie (menahan benda)

# Kewajiban Pemegang Gadai:

---

- Bertanggung jawab atas hilangnya atau merosotnya harga benda akibat kelalaiannya
- Tidak boleh menggunakan benda obyek gadai untuk kepentingannya sendiri

# Hapusnya Gadai:

---

- ⦿ Hutang atau kewajiban sudah dibayarkan
- ⦿ Benda obyek gadai keluar dari kekuasaan si pemegang gadai --- tidak memenuhi syarat inbezitstelling

# Jaminan FIDUSIA

- Hak jaminan atas benda bergerak baik berwujud maupun tidak berwujud, juga benda tidak bergerak berupa bangunan yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan, dimana benda tersebut masih dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai jaminan bagi pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan didahulukan dari kreditur lainnya.
- Dasar Hukum : [Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999](#)





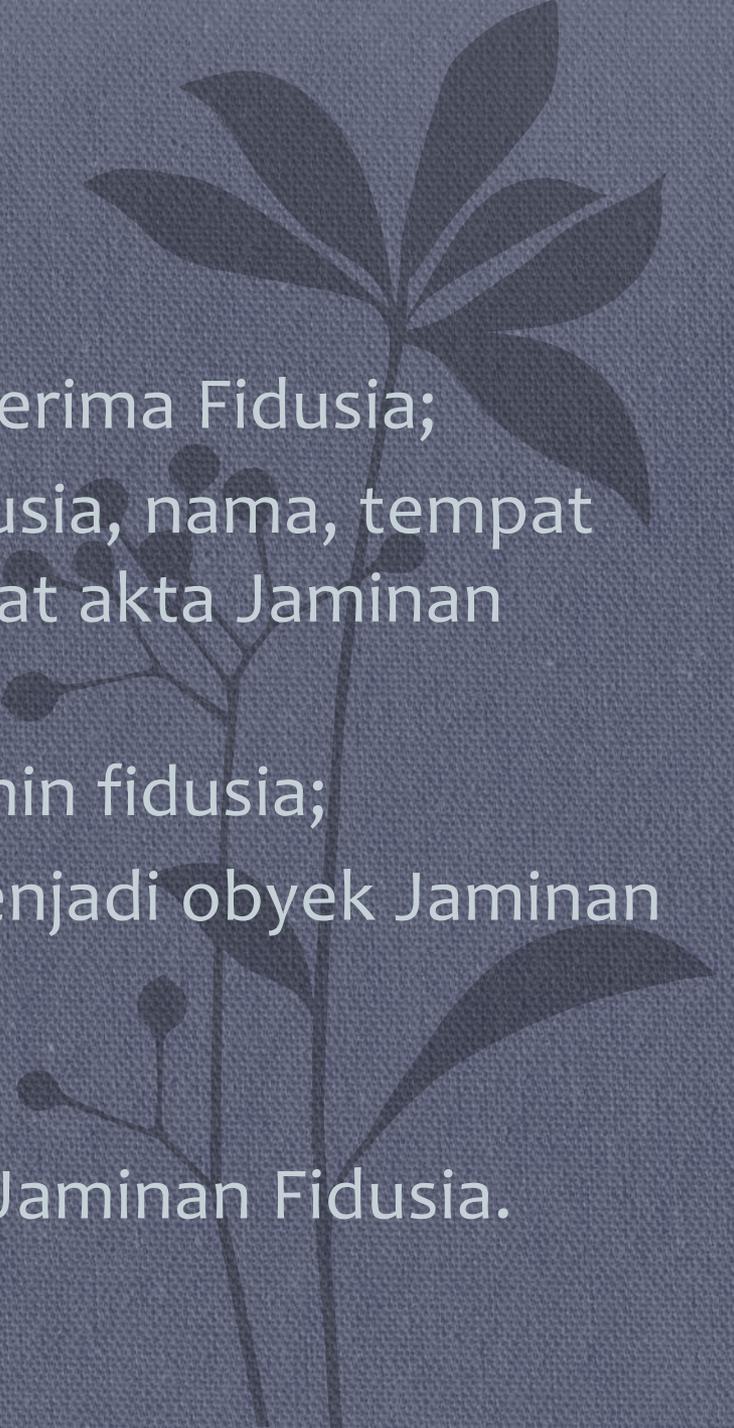
## Obyek Fidusia:

- Benda bergerak berwujud maupun tidak berwujud, termasuk Hak Cipta
- Benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan maupun hipotik , seperti rumah susun atau satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah Hak Pakai yang diberikan Negara

# Cara Pembebanan Fidusia?

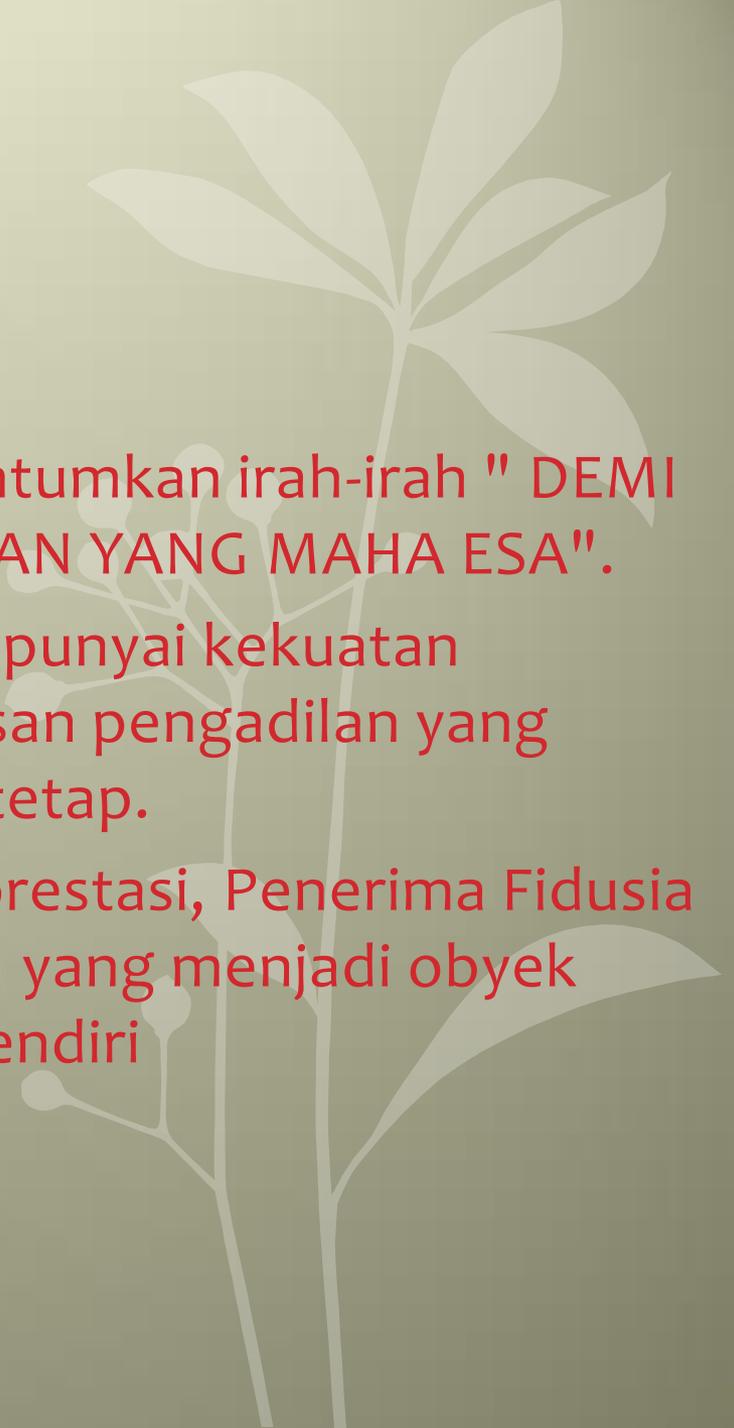
- Perjanjian pembebanan fidusia dibuat dengan akta otentik
- Mendaftarkan pembebanan tsb kepada Kantor Pendaftaran Fidusia—terbit sertifikat jaminan fidusia
- Diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000
- Sertifikat Jaminan Fidusia merupakan salinan dari “Buku Daftar Fidusia”
- Jaminan Fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia.

## Sertifikat Fidusia memuat :

- identitas pihak Pemberi dan Penerima Fidusia;
  - tanggal, nomor akta jaminan Fidusia, nama, tempat kedudukan notaris yang membuat akta Jaminan Fidusia;
  - data perjanjian pokok yang dijamin fidusia;
  - uraian mengenai Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia;
  - nilai penjaminan; dan
  - nilai benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia.
- 
- A decorative illustration of a plant with several dark green leaves and small, round buds on thin stems, positioned on the right side of the slide.

# Kekuatan Fidusia...

- Dalam sertifikat Jaminan fidusia dicantumkan irah-irah " DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- Oleh karena itu sertifikat fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- Apabila debitor tidak melaksanakan prestasi, Penerima Fidusia mempunyai hak untuk menjual Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia atas kekuasaannya sendiri



# *Hapusnya Jaminan Fidusia*

- **hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia;**
- **pelepasan hak atas Jaminan Fidusia oleh Penerima Fidusia; atau**
- **musnahnya Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia.**

Musnahnya Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia tidak menghapuskan klaim asuransi

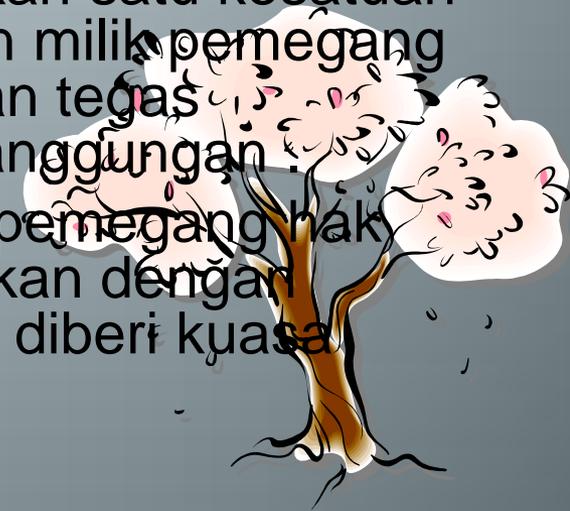
Penerima Fidusia harus memberitahukan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia mengenai hapusnya Jaminan Fidusia dengan melampirkan pernyataan mengenai hapusnya utang, pelepasan hak, atau musnahnya Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia tersebut.

\* 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;

## \* HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH

# Obyek Hak Tanggungan:

- Hak Milik; Hak Guna Usaha; Hak Guna Bangunan.
- Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan
- Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan :  
Apabila benda-benda tsb tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik

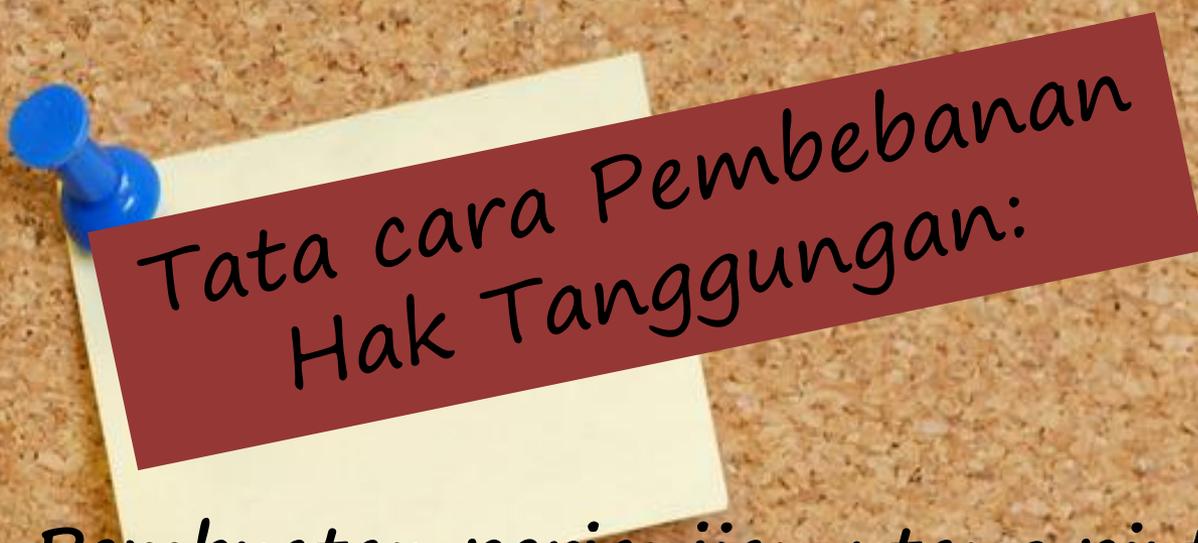


# ASAS-ASAS HAK TANGGUNGAN:

- ◉ *Droit de preference*
- ◉ Tidak dapat dibagi-bagi--- pelunasan sebagian tidak berarti menghapuskan hak tanggungan, dgn beberapa pengecualian
- ◉ *Accessoir*
- ◉ *Droit de suit* (melekat pada benda, siapapun yang mempunyai hak atas benda tsb )
- ◉ *Publiciteit*
- ◉ *specialiteit*

Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.

- o Bagaimana caranya? Hak tanggungan diberi peringkat masing-masing, ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan. Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan ybs.



## Tata cara Pembebanan Hak Tanggungan:

- Pembuatan perjanjian utang piutang yang di dalamnya terdapat “janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang” yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang
- Selanjutnya dilakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT.
- Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

- o Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan dan menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- o Tanggal buku tanah Hak Tanggungan tsb adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya; jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

# Hapusnya Hak Tanggungan karena:

- hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.